民國叢書

第三編

·32·

經濟類

上海地産大全

陳炎林編著

上海地產大全

陳炎林編著

序

上海現在雖已成為全中國最大之商埠祇以租界一時未能收回行政系統支離錯亂旅滬外商復利用不平等條約永租地產扼吭攜壓極盡其操縱之能陳君炎林有鑑於主權之亟宜挽救也爰即其素所經驗兼採各項約章著成上海地產大全一書蒐羅宏富詮釋精詳關於利弊得失靡靡具有卓見是書出版不獨裨益社會抑亦市政建設所應取作參攷焉

民國二十二年四月十六日

姚幼安識

上海地產大全序

周禮地官職方氏所掌類皆都會市廛之度政設施暨官家出納之種種登記其事雖瑣而其政足稱抑亦可證吾國善制燦焉大備于成周厥後秦漢以降固多修明而往往

對于職方官守罔知因襲不隨時代而遞新此固有國者之責而其世運隆替亦釐然隱見于其間矣上海自五口通商迄于今茲已一躍而為世界四大名埠之一繁榮鼎盛遑知所居溯自租界有史已来闕于地

產部分一切之法規章程及布政習慣物質建築等等獻無專籍以供參攷識者恒引為缺憾焉吾友陳炎林先生喟然歎曰身為本市市民而茲然于本市之所由來及現代之狀況是市民之羞迺起而圖

之于是費歲月耗重糜朝斯夕斯窮搜力索博訪周諮歷數載而書成命名曰上海地產大全別為七十八章洵為地產界空前之創作也抑亦上承周禮職方氏之闕下備當局輶軒之鑒或以單純貿利之刊物視之則謬甚矣

癸酉仲春無錫秦汝成

上海濱於大海管領長江之咽喉為海船貿易之要口華洋互市之起點多有土產既由此而出海歐美貨物亦由是而進口中外通商之要埠宜莫斯若矣清道光二十六年英人首闢上海租界未幾法美等國相繼闢之嗣於同治二年除法租界外英與美合併以供列國雜居曰公共租界而英人之經營斯土甚費心力市政之設施警權之擴張與夫物質文明之發達莫不彷彿歐西積極進行蓋亦視同割據也久矣以故滬地繁麗甲於全國列強既以為遠東市

場事業之發達遂日新而月異而地面設施之變遷以及物事之歐化更有一日千里之勢各商店貨遂以此為利藪無不挾資爭來惟興工事業因人多而愈益發達人口因事業而日益增多房屋愈稠密地價愈高漲凡物價之高昂為需要也需要之甚且無底止則出高昂焉克有極而地產公司遂出而隨乘前相機成之圈地居奇百計操縱莫可究詰矣夫利之所在群必趨之善良者將奔以求投機者因利乘弊而僞冒影射以及戳牌尋弊遂次而叢生矣為害詎可勝道哉查上海人民對於土地買

賣向以田單為憑而單之印給遠在清咸豐五年
向來習慣轉串可以過戶而田單不能過戶是以土地業
主雖經更換而田單之上仍為咸豐五年給單時之姓
名如有賣出、出其中一部分之土地者可分割、出單、出給
過多次割裂而不能辨別真偽者亦況事所恒有則
至割無可割另書白紙以為代字者更復屢見不鮮
而偽單復發生地既無一看列冒指鄰地或竟標絕地以
為搪塞以致影射之弊又復屢見疊生各業
主況釜於產權證據之殘缺不全益以偽冒影
射之害遂不惜假外人名義向洋商掛號而特

換、永租契結果羣相效尤影響不可遏抑總商會不忍土地權之外損遂有華商道契之組織以救、其弊甚而縮、戳牌者為救以救租界以內之永租要地華人之戳牌為名義者十居八九也是以納稅人之多數所謂華人乃構成工部局之納稅人會議其多數與議者則華人也事之不平莫是過矣須人必自侮而後人侮之華人之多納租界稅之出戳牌惡習實居重要原因之一惟戳牌由於固之產權而田單產權之殘缺不全由于昔年官廳之不整理似不能偏責市民也可知查得商

永遠租地契原為外國僑民在上海租置土地而設藉資營業以示區別乃強橫如日本其民法物權篇亦有永貸借地一目蓋因法不予外人直產之權乃創此律以濟其窮至本國人民買賣土地自應出章立契納稅過戶承權方為合法且永租契地之轉移而不納一切捐稅市民戳洋商名以蒙安全多列政府之收入為減上海市土地向有鑒于上述諸弊秉澈底整理之決心對內確定市民產權對外補救土地權之損失遂設導線三角地形戶地各班以測量全市土地以糾正經界為確定產權之基礎及登記

發證之根據並詳確繪製區域分界地形戶地等為使
市民了然於經界之認識俾業主於地形尺寸之熟辨
更易製具鱗冊列號編繪以便稽查凡此丈竣後
各户通知現業主檢齊執業証據到局登記換領
土地執業証並粘附詳確之户地圖以資執業同
時收回舊單而取消之以後買賣易主於樓宇過户
之時隨換新証務使土地証與樓宇之户名皆為現
業主居於整理土地事項得以根本解決而市土地形
政況已統一當規畫不周密精確矣業主之產權
從此有穩固保障自不須再戳澤商居蒙以舒換

永租契矣市土地局又於民國十九年一月接收上寶
會丈洋商租地而改革之並布告禁止本國人
買領永租契以挽回主權同時又呈請華商道契
換領土地執業證以資統一至於土地權補救之
普必周而且安顧上海居戶密集人類五襟達地鄉
民歸後新土下不免目迷五色而豪右土劣從
而顛倒之生殺免於豪欺受害者鮮矣且有挾于
加害者執殘劃田草觀尤如甚或甘壞法規仍
賤洋商名義以轉換永租契者書軸雖堅持懇
理決心而耳目難周致一一皆就吾人範不奉雖於交

挽回積習原須持之以漸善政之施由都市而推及鄉曲要其所況自稱便則耳目所及漸次普遍而宣傳指示以喚醒市民者則有賴於時賢之提倡以補當軸推行之不及其為功尤顯而易見陳君秉林經營地產有年洞悉利弊乃以經驗所得分類編纂以專力于著述價值博引搜羅至富遂成上海地產大全一書舉凡區域沿革市政要文地產經營業狀況及土地行政田單流弊經租保險等項靡不條分縷析以事實為見證詳考博徵以真確為依歸工作浩大經營細確閱極大之手

筆之而書覺導塵洞切時病以之喚醒市民為功尤博予沈獲交陳君得讀巨著每自愧助學末生迄無建樹益以是編能闡發幽隱導市民於正當之路而補於政之所未及乃愈佩君之志且樂為君序焉

民國廿二年春　桐鄉沈志翔頓首拜序

沈氏志翔

例言

居於物質文明天演競進之現代凡接近吾人之一事一物均有考察之資料研究之價值泰西各國學有專精大而宇宙細而微塵均不憚艱辛勤事講求有如土地事類之道路建築設計溝渠等均列為專科著述浩繁在上者既提倡不遺餘力其國人亦能瞭然其精意所在竭其智能研討而發揚之遂得安居樂業起居便利日進於富强之境非無由也吾國三代以前政事修明此等學術亦復各有專司周禮一書於土地道路溝渠營造等法均敘述極詳惜乎代遠年湮民俗日趨浮誇騖虛名而不重實際遂視為具文無人講求迄今歐風東漸文化日盛國人鑒於歐美物質之益漸精良亦憬然覺悟土地常識之重要類若丈量租賃買賣抵押建築設計繪圖溝渠等等均能注重於實際之研究不得謂非國人進步之現象也但此項書籍坊間絕少出版不能為公開之研討一二富於此項學識之先進又復珍為祕技密而不宣以致著述無聞有志斯道者竟無從問津焉上海為中外雜處之區租界紛列管理各異關於土地事項買賣交易等之手續憑證之轉換以及建築設計溝渠之情形尤異常複雜無論世居或僑庽斯土者均當有明瞭之必要著者有鑑於斯乃就經驗所得博採當局之法規地方之風俗參以歐西各國之著述舉凡關於土地一切巨細常識均羅列而詳述之非敢自詡為迷津之指南亦聊供邦人

君子之借鏡。若夫文詞之雅俗。則非所計也。惟下列二點。有聲明之必要。幸垂察焉。

一、本編宗旨特供經營地產及設計繪圖者之參證。惟時會變遷。其中不無有隨時修改之處。初版出書後。如有不符者。統俟再版更正。

一、著者對於本編力求翔實。然個人見聞有限。難免遺漏舛誤。倘希閱者諸君。時錫南針。以資匡正為幸。

民國二十二年二月二日　陳炎林謹識

上海地產大全目錄

附例

第三十六章　抵押法……………………二五〇

第三十七章　押主須知……二七一

上海地產大全

陳炎林編著

第一章　上海疆域及名稱

上海爲我國最大商埠。位居遠東。經度極東偏東五度十一分十一秒。極西偏東四度四十七分四秒。緯度極南赤道北三十度五十八分三十五秒。極北赤道北三十一度十八分五十四秒（以北平爲中線）在格林威治（Greenwich.）北緯度三十一度十五分。經度一百二十一度。距揚子江南十二哩之黃浦江西岸。爲黃浦江與吳淞江（卽蘇州河）交會之所。乃冲積所成之平原。漢時屬海鹽縣、婁縣二縣。梁以後歸海鹽崑山二縣。唐又更隸華亭縣之東北鄉。迄乎宋代。以其地居海上。交通便利。特置榷貨場。立市舶提舉司。名其地曰上海鎭。自元始置令。元至正二十九年（卽公歷一二九二年）乃別爲上海縣。考上海之名稱由來已久。在歸有光三吳水利錄郟亶篇載松江南大浦十八中有上海下海（下海卽今楊樹浦一

帶）兩浦、或謂名由此而來。面積在元時甚廣。嗣後一損入於青浦縣。再分割於南匯縣。三劃併於川沙廳。至淸季所存者南北袤八十餘里。東西廣六十餘里。劃分爲二十四區。民國成立改爲十九市鄉。復於十五年將上海縣屬之上海、閘北、蒲松、洋涇四市。引翔、塘橋、法華三區。與寶山縣屬之吳淞市。及高橋、殷行、江灣、彭浦、眞茹五區之地。悉歸淞滬商埠督辦轄治。迨至國民政府定都南京後。乃就上述之淞滬地方。及寶山縣屬之大場、楊行兩鄉。松江、青浦兩縣之七寶鄉一部份。松江縣莘莊鄉之一部份。南匯縣屬周浦鄉之中心河鎭。綜爲三十市鄉。劃作特別行政區域。其中業已接收而管轄者。計有滬南、閘北、蒲淞、洋涇、法華、引翔、曹涇、楊思、塘橋、陸行、高行、吳淞、殷行、江灣、彭浦、眞茹、高橋等十七區。名爲上海特別市。市政府由是成立焉。其一切行政直轄於行政院。不隸屬於省政府。復於十九年改名爲上海市。此外未劃入市政府之地。如陳行、塘灣、北橋、顓橋、馬橋、閔行、曹行、三林等八鄉。仍歸上海縣政府所轄。上海縣之區域。至此益蹙矣。如就國府所規劃上海市政府之範圍。將三十市鄉完全接收。則所轄之面積。約百十萬餘畝。其疆域則東接川沙南匯縣界。西接

嘉定青浦松江縣界。南接奉賢縣界。北接寶山縣界及濱東海。東西廣約七十里。南北袤百餘里面積益復擴張矣。

第一節　時間

依格林威治（Greenwich.）爲東八小時五十六杪。地帶時爲八小時。

第二節　人口

上海既爲通商口岸。國人及僑民居斯土者有增無已。人口衆多。頗乏之精確統計。現總數約在三百二十餘萬左右。中以國人佔最多數。外人次之。防軍又次之

第二章　開闢租界略史

清初海禁未開。外人欲與我國貿易者。俱在澳門一隅。不能深入腹地。康熙二十二年（公歷一千六百八十三年）始開海禁。於是英人首至浙江互市。嗣後來者接踵。復深切注意於上海。然苦無機會使清廷闢之爲通商口岸。會乾隆二十年（公歷一千七百五十五年）英人比谷（Pigou.）（時任東印度公司代理人）嘗至上海探察情形。繕具報告。力陳上海爲通商要港。竭力游說。並探刺華吏意旨。冀達其目的。時當道未爲所動。卒無要領。廢然而返。迨乾隆五十八年（公歷一千七百九十三年）英遣馬戛爾尼（Macartney.）使華。正式請求將上海暨沿海各地闢爲商埠。清廷優禮待之。而拒其所請。嗣于道光十一年（公歷一千八百三十一年）復經東印度公司提議。要求我國開放沿海各埠。明年乃遣海蠻爾林德賽（Hugh Hamilton Lindsay.）與繙譯員查利可戈在爾夫（Chales Gutzlaff.）二英人至上海及各地視察。其船泊於吳淞口者半月有奇。斯時華商之願與英人

貿易者頗不乏人惟當道仍嚴禁之不使往來此爲英人垂涎上海之權輿至道光十八年（公歷一千八百三十八年）清廷命林則徐爲欽差大臣查辦廣東海口事宜則徐以英人輸入鴉片于中國貽害匪淺奏准清廷嚴禁進口英人不從則徐乃悉搜英商運入之鴉片而坑焚之卒成鴉片之戰時爲公歷一千八百三十九年卽道光十九年也英將威廉派克（William Parker.）與臥烏古（Hugh Gough.）所統率之陸軍數千人並海艦若干艘由廈門而寧波而乍浦勢如破竹直抵吳淞口幾陷沿江各大埠江蘇大吏願以三十萬金爲賠償英人不允迄道光二十二年（公歷一千八百四十二年）清廷屈於兵力始有南京和約之議于是革林則徐職並允鴉片輸入及五口通商國恥肇端利權外溢固足浩歎而上海之租界亦因是而闢焉

第一節　租界之變遷

道光二十六年（公歷一千八百四十六年）八月江蘇蘇松太道奉清廷命與英領白爾福（Balfour.）議劃租界其初範圍至狹東自黃浦江南達洋涇浜西

迄河南路。北至北京路。雖經二十八年之一度推廣。界址猶屬甚狹。僅南由洋涇浜（浜已填沒即今愛多亞路）折東展達黃浦灘。北自北京路轉西而至泥城橋。定名英租界。繼而法美兩國以中英條約規定。既得開闢租界。認爲有例可援。乃各遣使臣赴粵。要求粵督耆英代爲奏准。遂於道光二十九年（公歷一千八百四十九年）與同治二年（公歷一千八百六十三年）間。先後續闢法美兩租界。計自洋涇浜南至城河浜。（今已填沒即民國路）東達黃浦灘。西接關帝廟。北連英租界。是爲法租界。而蘇州河北岸。即今之虹口一帶。則爲美租界。焉洪楊之役。中外人士來滬避難者接踵。因此商業繁榮。日盛一日。租界面積。亦一再擴充。光緒二十五年（公歷一千八百九十九年）復西展至靜安寺。東北闢內外虹口。東達引翔鄉。於同治二年（公歷一千八百六十三年）曾由各國公使議決。將舊有之英美租界及迭次拓展之地。統名之曰公共租界。分爲中北東西四區。法租界西南境。原以白爾路及白爾部路爲止。後展至徐家匯。（肇家浜北岸之斜橋路）稱新展之地曰新法租界。舊租界曰老法租界。一再擴張。漫無限制。良可慨也。面積之大。佔地之廣。較初

何啻數倍。然在外人心目中。猶以爲未足。藉洋涇浜章程第六條爲口實。貿然越界進展。東至哈爾濱路。西至滬杭鐵路以西之碑坊路矣。

第二節　租界所佔之畝數

公共租界中區佔地約二千八百二十畝。北區約三千零四十畝。東區約一萬六千一百九十三畝。西區約一萬一千四百五十畝。新老法租界佔地約一萬五千一百五十畝。共計佔地約四萬八千六百五十三畝。

第三節　租界內行政權及工部局之成立

溯自開闢租界以後。外人在滬勢力。日漸伸張。清廷官吏。對於租界內一切行政。既未能設施。又復畏難苟安。事事放棄。外人乃得按步就班。從容佈置。凡司法捐稅治安等。逐一操諸外人之手。太阿倒持。大權旁落。非至國勢轉强。不易收囘。今司法雖已獨立。其他諸端。以歷年外交失敗。囿於不平等條約之束縛。遽難措手也。初蘇松太道龔慕九於道光二十五年。（卽公歷一千八百四十五年）與英領巴爾福協商訂定租界地皮章程。當時祇求形式上之點綴。其於行政組織管理治安等

具有嚴重關係之實權漠然不顧故嗣後英領得以指定租界內佔有土地之地主與屋主(卽大房東)悉令擔負維持租界之責任開始抽收各種捐稅如土地稅房捐等充爲租界內一切公共事業之費用並指定商人組織所謂馬路碼頭委員會(Committee on Road And Jettise.) 負一切捐稅徵收之責各項開支與用途均由全體地主與房東管理迨至法美租界議定劃立後遂由英法美三國領事于一千八百五十四年七月十一日在英領署召集租地人會議通過三國領事所擬之洋涇浜章程解散以前由領事所委之馬路碼頭委員會另行推選委員組織市政機關卽所稱工部局者管理租界內中外人民一切事務惟委員人選華人不與焉嗣經納稅華人之力爭其結果僅佔董事會中五席而實權則仍操諸英人之手奚能相與頡頏哉溯自工部局成立後英法美三租界曾一度合併爲一至公歷一千八百六十二年法人忽倡言租界地皮章程雖經由法領事簽押然未得法政府之許可乃宣言法租界當退出工部局管轄範圍遂於同治二年(公歷一千八百六十三年)另立法公董局英美二租界仍併合爲一總名曰公共租界由工部

局治理之。

附上海洋涇浜北首租界章程（一稱地皮章程）

光緒二十五年（公歷一千八百九十九年）租界推廣後同時改訂上海洋涇浜北首租界章程。（在公歷一千八百六十九年曾經修改一次。現上海外人視之如法典）內容至堪注意。茲將該章程譯文原本附錄於後。（觀夫上海道之事先並未與聞事後祇應照辦而已。由此可知該項章程內容之一斑矣。）

◉洋涇浜北首租界章程

第一款 定立地方界限。

租界地方界限。經兩江總督劉所派之委員。暨上海縣會同西歷一千八百九十九年份工部局首董商訂推廣詳細議定。豎立界石繪圖列說以憑遵照今將其界限開列於後。

北 蘇州河即吳淞江。——自小沙渡至接連泥城浜處之西。約七十碼地方由此處朝北到寶山上海兩縣之界限。由此界限一直至相連虹口港地方。由此朝東至顧家浜口。

東　黃浦江。——自顧家浜口至洋涇浜口。

南　洋涇浜。——自洋涇浜口至接連泥城浜處。由此處向西南大西路沿長浜之北首枝路。並向枝路直達靜安寺鎭後面之五聖廟。

西　自五聖廟一直朝北至蘇州河小沙渡地方。

第二款　租地之法。

凡在所定租界限內。有人欲向中國原業戶租用基地。置買房屋產業。必須遵照中國與各國所立約章條款辦理。

第三款　租地應辦事宜。如何方爲完善及立契之法。

凡永遠租地之事。如查無閡碍。方准愿承租者與中國原業戶商定價値等事。稟明該管領事官。在署中呈出中國原業戶所寫永遠出租契據二紙。係屬一式。繪圖一紙。畫出地形。詳載四址。領事官卽據以轉送上海道衙門。以備查攷。查明所租之地事俱妥當無礙。卽由道署加蓋印信。移還給執。該地價値卽可照數付清。若所租基地內有墳墓厝柩等情。或遷葬或搬讓。必須臨時商辦。因中國例此等情節不寫入永租契據內之故也。

第四款　租地須掛號入册。卽典押亦須報明入册。

凡遵照以上例章置產立契事竣之後。限一月內。由該租主持赴該管領事官衙門內報明入册掛

號。以後如有典押各情。亦須于一月內赴該管官署報明入册備考。

第五款　轉契亦須掛號。

凡轉租基地。須在該契掛號之領事衙門內呈明。其得主亦須赴該管領事衙門呈請掛號。並由領事官通知公局。(卽工部局)

第六款　讓出公用之地。

凡在租界以內。已經執業租主各西人讓出作公用之地。(如道路漲灘之類)嗣後仍照前遵行。專作公用。不得另作別用。卽將來置買新地內。如有漲灘。亦必憑照此章。讓作公用。以資執業。因須預籌推廣開築租界通行往來之路。由公局於西歷每年新正查勘地圖。將應作新開馬路處所。公同會議擬定。(公局係租界之內執業租主及有關准議事之西人。照章公同會議選派設立以辦事者。所有關議章程。設局章程。均見於後。)凡遇此後轉租之事。基地內如有續漲灘地。及應開作道路之地。必由承租者照章讓作公用。以便執業。(此章係議定衆所共知自應遵照之租地執業章程)此項照章讓出及已作公用之地。除齊集各執業租主有關人等公同會議核定。允准將該地給還原主收回之外。不能由原主自行任意收回。至此項已經讓出作爲公用之地。尙有應完年租。雖仍由業主照繳。但不能藉此希圖管業。除照上載各項外。如有佔用漲灘馬路等地作爲公用情事。必先經該執業租主應允。方可施行。決不能以援引此章爲詞。各執業租主會同關議。將地段劃歸公局管轄之後。公局卽將擬在該地方作公

用公路等處。出示通知。倘有早在該地方置有產業之有約各國商民等。因公局示內所云公用公路之處。有所辯論。限十四天內。投該管領事官。具呈稟明。或自已專函通知公局。以便設法調處。若照領事官意見。未能妥協。卽任聽公局將管轄該地方之責推辭。此事卽作爲罷論。租界內執業租主（有關議事人亦在內）會議商定。准其購買租界以外接連之地。相隔之地。或照兩下言明情愿收授（西人或中國人）之地。以便編成街路及建造公花園爲大衆游玩怡性適情之處。所有購買建造與常年修理等費。准由公局在第九款抽收捐項內隨時支付。但此等街路花園專作公用。與租界以內居住之人同沾利益。合行聲明。

新增章程之一（作爲公路之地）

凡讓出與築新路。增闊舊路。及一切公用所需之地。租界執業租主。得增長其權利。除第六款原載外。倘有新增改訂章程。

一、公局擬作公用之地。應給第六款原載所指圖樣。宣示西國租主。於圖樣未宣示以前。已經管業。或雖已承租而尚未管業者。限三個月內。准將詳細情形及不愿遵讓之處。函報公局。或詣局面陳。或託人代訴。聽候公局核斷。倘逾限已四個月。及圖樣宣示一年內。並已將該租主所陳核定而仍行抗爭。卽由公局函請後開選立之勘估地值地產董事。公同核斷。估給地值及屋價。如再不遵。查第六款原文雖似有異議。茲由各租主本管官員幫助。以伸地產董事之權。

一、勘估地產之地產董事。須選立三員，一員卽於西歷每年正月十五日以前。由公局會議派充。一員由冊載每年納稅十兩。或十兩以上。各租主於會選公局董事之日公舉。租主二位於會選七天前。可在公局將保題姓名。送請收存。至會選之日。宣示俾衆週知。倘屆時保題姓名祗有一員。則此員卽定爲地產董事。毋庸再行公舉之例。一員由租界出捐人公舉。出捐人二位於會議七天前。可將保題姓名。送交公局接收。至會議之日。公局將保題姓名及會議情形。宣示大衆週知。倘屆期並無保送姓名到局。則以照章合式之人。臨時會議定立爲地產董事。此三員董事。均於每年出捐人會議之次日蒞任辦公。一年滿期。須將任內經手未完事件。料理淸楚。方可交卸。凡在公局支領薪水之人。不得選派爲地產董事。一年內或遇董事缺員。乃歸原舉者重舉一員接辦。如必不得已。卽特行會議公舉。一切事件均應於一月內訊斷完結。亦有從衆議而展限者。董事公費由公款內提給。酬勞之項由公局預定。或照辦事久暫核付。

(註) 公歷一千九百三十三年。華人納稅會及上海房產公會各票選一人參列其間。

新增章程之二(鐵路)。

凡鐵路公司。有欽命籌辦者。有憲札飭辦者。如欲在租界內購地築路。須繪畫圖樣。送交公局閱看。其鐵路造法。與公局有何干涉。或築造橋梁。或經過平地。及一切緊要情形。均開載明晰。倘公局允行。公司可將應需之地。向該租主購用。照公局購地公用規例辦理。給價時値地價。並按地價另加津貼。

百兩極少二十五兩以償勉强讓購基地所受虧損至用賸之地。該租主如尙受虧。應由地產董事酌給償款。

新增章程之三。(新路之建築)

公局爲建築新路（此義包括任何一路之延長）起見。凡徵得之地皮。於公共利益方面着想。認爲照章必須建築新路於其上者。當進行工作之前。必於上海所發行之英文日報中。至少刊登一天。公佈此意。並致同樣之佈告於地皮當衝或毗連或接近之西國租主。（若有則辦）且繪製該項新路之平面圖剖面圖。連同劃平舖置安設材料。開設溝道及完成該新路所需一切費用之詳細預算表。備存於公局測量員之辦公室內。待公衆查閱。於通告後三個月期內。該項地皮當衝或毗連或接近新路之任何西國租主（若有）有權向公局用書面或親到或委代表到局抗議。並提出證據證明該新路不應建築之理由。公局當聽其陳述。予以裁定。

若上述歷三個月之時期已過後。則該抗議(若有)已歸無效。公局自通告四個月後。及十二個月內。當進行劃平舖築。安置材料。開設溝道。及完成該項新路之一切工程。該項工程所需之一切費用。及開支三分之二以內。應由當衝或毗連或接近該項新路之地皮業主或以後之西國租主支出之。但該項新路每一旁之全體西國租主所付出者。不得超過工程全費三分之一以上。其支出之成數。由公局定之。但任何該項西國租主對於公局所定(其個人須付)之數。認爲不滿意者。可於該項分擔數目公

告後三個月內。有權向地產董事呈訴。該董事當卽斟酌該新路之加增。對於該地皮增漲利益之程度。及該地皮前面啣入公路之深度與隣近地皮之比較。並該地地形之不規則。或有特別形狀。或其他一切情形。而裁決該項陳訴（關於陳訴人及其陳訴之基地者爲限）是否公允、遂承認或減少公局所定之分擔數目。公局遇有任何西國租主對於任何房產依照本規則須負擔償還該項費用之全部或一部份時。可向現時該房產之西國租主徵還。在該項費用徵還以前。該項費用應爲房屋之負擔。凡向任何西國租主徵還該項費用時。應以公局所發單據爲該西國租主應付數目之最後憑證。如該件咨送地產董事。則地產董事所發單據爲最後證據。

（註）以上新路之建築第一款乃據英文本譯補於上。

第七款　立分界石碑。

凡租地四至。必經中國官員該管領事督率辦理。豎立分界石碑。將編成號數。用英漢文字合寫刊刻明白確實。預定日期。屆時由該管領事官派人傳同執業租主亭耆地保原業戶等偕往查與道路界限。均無違礙。方准將分界石碑豎立。以免將來因此爭論致啓訟端。

第八款　限期完納年租。

凡中國業戶租與西人之地。倘存有應完年租。限於每年十二月十五日。預將明年地全行租照完。倘有遲延及抗欠等情。卽由上海道函致該管領事官向執業之西人追繳。

第九款　抽收馬路碼頭房地以及各項之捐。

租界地方必當預籌治理。以資妥善。

一、設立辦事公局。

一、興造租界以內各項應辦工程。及常年修理之事。

一、租界全境應行妥當整治潔淨。設立路燈。儲水洒地。以免塵污。開通溝渠。

一、設立巡查街道巡捕。

一、籌備公局所需公用基地房屋或租或買事宜。

一、籌措公局應行延請僱用之辦公上下各項人役月支工費。

因舉辦以上所開各事。需用銀兩。或應行借支。或另行措辦。有約各國領事官（或其中已有大半位數）於西曆每年之正二月初旬。擇定日期。（必於兩禮拜之前宣示於衆）按照後開章程選舉辦事公局之董事。各國領事官又於正二月內宣示限二十一天齊集衆人。會同籌議舉辦。上開各項事宜之經費銀兩。並准此會內齊集之人。（執業租主有關者離境給據代辦之人亦在此內）將抽收捐款及發給執照等事。（按後開規例各條辦理）議定施行。（凡議行之事或大衆全允。或大半已允者。均可從而行之。）亦准將基地價值。房屋租金。自行估算。以憑收捐。但地捐須與房捐相準。地捐照所估時值地價抽取。房捐照所估每年應收租金抽取。總之地捐如係抽一兩。則房捐所抽不得過二十兩。餘皆仿此

類推。並准抽收貨捐。租界內之人將貨物經過海關。或在碼頭上起卸貨物。下船轉運。均可抽捐。捐數多少照貨之價值而定。但貨價每一百兩捐不得逾一錢。又准其隨時酌量情形。抽取各項之捐。以備舉辦上項各事宜需用經費。

第十款　會同選舉公局董事。

凡辦事公局之董事。應由各執業租主及有關議事人。照第九款會議。按後開章程。選舉董事員數多不得過九位。少不得逾五人。以便將照章捐項抽收及已收捐款。存候照例支用。並章程內一切應辦之事。均宜切實遵行。以資妥善。故該董事選充之後。即當給以全權。辦理捐款收支等事。倘有不遵章付捐者。即由局董投該管官署控追。並將欠捐人房地扣留作抵。或抄取其貨物器具拍賣抵償。以重捐項。

第十一款　公局董事酌定規例。

照章將公局董事選舉妥當之後。凡已經批准附入章程以後規例內一切權柄勢力。並規例內議歸局董應辦之事。應得之物。均全給與公局值年之董事。及將來接辦之後任。該局董有隨時另行酌定規例之權。以便章程各項更臻完善。並可將酌定規例。增改停止。但不能與章程相背。須俟批准宣示以後。方可施行。局董照章酌定之例。除專指局內及所用上下人等事件。必奉有約各國領事官駐京欽差(或其中已有大半位數)批准。及特請衆位執業租主齊集會議應允。方可照辦。凡特請衆租主會議日期。須先期十天宣示。並將因何事會議之處聲明。

第十二款　查閱帳目。

公局因一切收進付出帳目。應行請人查閱。俟奉各執業租主公同會議允准。故於請人查閱之後。卽將清帳刊呈衆覽。所有執業租主核准公局賬目一事。係於各領事官照章所請年會（卽第九款之每年公會）之時舉行。

第十三款　控追欠捐。

倘有人不肯付捐。（卽照此章所抽之各項捐款）及不肯遵繳罰款。（卽後附規例內各犯例之罰款）卽由公局或所委之經理人投該管官署控追。俟奉准後。按律施行。以便將欠捐追回。若欠捐人係屬貨主無從查尋。或係在該管官員所轄地界以外。或係查無領事管束之人。則公局俟奉地方官批准後。卽將該貨（卽應完各捐之貨有不付遲延等情）扣留賠抵。或另行設法將欠捐追回。若查係房地業主。卽酌取其產業若干。以足抵欠捐之數爲止。

第十四款　追繳規例內罰款。

凡違背後附規例內應罰各款。或不付執照費。公局均可投該管官署呈控。該管官署查明屬實。卽飭犯例之人遵繳。（或付出罰款或存項充用）並飭將訟費付出。（卽公局控追犯例人罰款而所費之項或云堂費也。）均由該員量行辦理。至按此章之（現在已定將來酌定）規例內一切罰款等項。均登記簿上。以資充裕。而便照章支用。

第十五款　特會議事。

凡遇酌啓公會議事之時。卽可由有約各國領事官。（或一位或數位）或房地執業租主。（例得有關議事者必滿二十五人寫立允單方可舉行）隨時訂期。邀請赴會。以便公同商議。與租界內大衆相關之事。（所訂之日所議係因何事須先期十天宣示）此特會之例也。特會議事之時。租界各執業租主統計人數。如到場者人數極少。須有三分之一。（凡房屋地基執業租主。例得議事有關者。或自己到場。或離境出門給據與人代辦者。均在此數內。）而到場之人如已有大半書允。則所議定之事。未經到場之有關議事人等。悉當照行。當赴會議事時。如有領事官在場。卽以在任較久之領事官爲會中首領。如無領事官在場。則於例得有關議事諸位之中公推一人。（須允行人數在大半以上）爲此次議事會首。凡照此章在公會議定允行之事。倘係章程內未經提及與大衆攸關者。會首必將此事報明各領事官。等俟其酌定批准之後。方可施行。但事既經議定。限十天後方將領事官批示宣出。倘有人以爲與其（自己產業）有碍。可於此十天限內呈請領事官核辦。若已滿兩個月。已經領事官將批准示諭宣出。衆人必當遵行。

第十六款　墳墓。

租界以內。應行專擇合宜地方。爲西人建造墳墓之需。至西人所租基地內。如有中國原業戶墳墓。非與商允。不得擅行遷去。所有未遷之墳墓。亦准原業主隨時前往查視。屆期祭掃。總之租界以內。不准

再行於地基上埋棺厝柩。

第十七款　違背租界章程。

凡違背租界章程者。經人（或地方官員）報知該管領事傳案查實即行議罰（或由領事自辦或係飭人代辦均可）其例有二。罰鍰之數不得過三百元。監押之期不得逾六個月。倘應另行發落。亦可酌辦。若查係無領事管束之人有違章情事。公局稟由領事官（數位或一位）函致中國地方官商辦以冀保全此章程之權力而將犯例者罰懲。

第十八款　保舉公局董事。

凡例得議事有關之各西人兩位。可保舉一照章合式之人。（此章見後）充作公局董事。一位作正保。一位作副保、繕立保單簽名為據。並取具該人願充董事之字據。於擇定會選董事之期七日以前。必送交公局經理人（或所委專辦此事之人）接收。即於收單限滿之次日將所保之人名登記清冊。宜示懸榜於大衆共見之處。並刊入西字新聞紙內。倘屆期而保充董事之人名數已過于九位。則値年董事即派兩人專司其事。在擇定每一會選董事處所接收各執業租主之闡單。公局所派之兩人。執有房地執業租主例得議事入公會發闡者姓名清冊。於各有闡人親到場者。按冊給以一單。（單上係被舉待補董事之各位姓名）俾在單內聽其情愿具保之人名。用筆圈出。勿逾額定九員之數。即將此單封送置於公局特為此事而設之箱內。從擇定選舉董事之日起。至次日截止。（係接連兩天。第一天早八

點鐘起。至午後六下鐘次日早八下鐘至午後六下鐘止）立由公局另行派人開箱查看。將單內臚保最多之九位檢出。此九位卽可定爲值年董事。倘保充員數恰在額限內（九位以下或五位以上）卽毋庸如此。（此指給單簽字鬮名置箱等事而言）逕於接收保單限滿之次日。宣示於衆。懸榜登報。已足定值年局董之位矣。若所保員數較少。不足五位。（四人以下）亦於收單限滿之次日由值年董事將冊載有鬮人名刊入日報。至選舉之日特啓一會。由赴會到場之有鬮人。或發鬮或另用別法酌添董事。以符額限。（極少須有五人）此數人卽定其爲值年公局董事。

第十九款　公局赴會議事人。

凡在租界居住之西人。執有產業。或自己出名。或做經理洋行之東家出名。（須將名下應付各捐項付清）准在選舉董事及各公會議事之時發鬮。並特聲明此等發鬮議事之人。必所執產業地價計五百兩以上。每年所付房地捐項。照公局估算計十兩以上。（各執照費不在此內）或係賃住房屋。照公局估每年租金計在五百兩以上。而付捐者。屆會議事件時。惟持有此等離境出門因病未到者之特書託辦字據。人方准代其鬮議。其堪充董事者。必名下所付房地各捐照公局估算每年計五十兩以上。（各執照費不在內）或係賃住房屋照公局估每年租金計數一千二百兩而付捐者。方爲堪充董事合例之人。凡照章應行有鬮之人。每一洋行中所發不能過一鬮。凡例應有鬮者。均名列清冊。存於公局由局內辦事人於西歷每年十二月初一日起從速查核。將應行增減之數。照公局酌定宣示於衆。

第二十款　選補公局董事員缺。

公局值年董事遇有一二位缺出其數不過三員。卽由現任值年董事公同會議。(照從來例行)以補其缺。倘空缺多至三員以上。則選舉所缺董事補任之事。必全照第十八款辦理。

第二十一款　公局董事任事限期。

公局任事將滿之董事。其帳目照第九十二款經人查閱。在年會核准報銷之後。卽行交卸新董事上任接管。直到自己經手收付帳目經人查閱會同核准報銷之後。卽交與後任接辦所有新董事接任後。於第一次會議。卽公同選舉二位爲會首。一正一副。以一年爲期。凡會議之時。兩位會首倘不在場。卽由各董事臨時自推一人權代其任。

第二十二款　董事會議。

董事會議之時。倘有事須公商者。或允或否。兩邊鬮數各得其半。則儘有會首鬮之一邊是從。(會議之時。人各一鬮。惟會首則當此際另有一鬮可發。兩邊鬮數各半。將會首之另鬮隨意添入。則此一邊卽較多一鬮矣。故從之) 凡赴會議事。極少須在三人以上。方可定議施行。

第二十三款　局董分任各專責成。

公局董事應辦事件內。酌有交與分局辦理更覺妥善者。隨時在董事內分派。設局幾處。委辦何事。全歸公局任便調度。分局辦事。不得出公局分所當爲之外。分局會議人數。極少亦由公局酌定。

第二十四款　委派辦事上下人等。

公局因照此章程辦事應行委派僱用之上下人等計若干名。均歸公局核定所需月支工費由公款支付。並可酌定規例。以便管束此等人或任用或辭退。悉聽公局主裁。除特會公同議准之員缺薪費外。其餘人額缺不得逾三年。

第二十五款　開呈公款賬冊。

公局酌將公款照所開應行支付之賬。以備與大衆有益有用而支付者。不得逾年會核准或特會核准所開支付之數。每年現任董事將滿之時。必將一年中經手收進付出各項款目開載清冊。呈候衆覽。此清冊於年會定期之前十天宣示。

第二十六款　公局董事等人被控。其責任不歸於本人。

凡公局董事等項人及遵奉公局指示之董事經理人勘工人巡捕頭與另行僱用之上下人等所辦事件。寫立合同。實係遵章照辦。如因此有被控向索之事。其責任決不歸于經手之本人。至公局應用之款。核准之項。無論由何人經手支付。（指董事經理人勘工人巡捕頭等項而言）。均在公局照章抽收捐款銀兩內支用。

第二十七款　控告公局。

公局可以做原告控人。亦可以被人控告。均由公局之總經理人出名具呈。或用上海西人公局出

名具呈尋常之人與人結訟。所有經官訊斷究追等事應享之權利。公局亦一體享受。毫無區別。公局若係被告。所受被告責任。亦與尋常之人不殊。惟將應受之責任專歸於公局之產業。不與經手之各董事及經理人等相干。凡控告公局及其經理人等者。卽在西國領事公堂投呈控告。（係於西歷每年年首有約各國領事官會同公議。推出幾位名曰領事公堂。以便專審此等控案）

第二十八款　增改章程。

此項章程將來如有更改增添。或所載語言所給權柄等項有可疑惑之處。卽由各領事官與中國地方官會同商擬。必俟各國欽差及中國國家批准。方可定規。

第二十九款　解明稱謂。

此章程以上所稱執業租主出捐人等字樣。均照第十九款指有關例得議事人而言。然或字樣雖同。而按之義意各別者。仍就本字所稱爲斷云。

第三十款　建築物。

公局可隨時設立造屋規例。以便稽查新造房屋之墻垣、地基、屋頂、煙囱、是否堅固。足禦火災。留出空地。淸氣能否流通。溝渠坑廁及堆放垃圾處所。是否合式。至不宜居住之屋。或應永閉暫關等事。各租主建造房屋。須先將圖樣送交公局查閱。工作時可派人勘視。如造屋違式。可以飭令拆去。或改造式樣。至於擬行規例。須交地產董事核閱。然不能駁回。會議定立後。並俟宣示六個月。方可通行。

另將美國租界商定西華德路各條。附列於後。

附虹口租界章程。

第一條　所定之界。應立界石。石上鑿華英文字。以示分劃清楚。並另繪一圖備考。所立界石。均有數目。第一號在吳淞江北岸官地。准其永遠豎立。該地一方。工部局每年情願照繳年租。第六號在界浜南岸。即北河南路西首官地。與一號界石事同一例。至於他號界石。立在洋商華民地上者。如係華民之產。已允永遠租與工部局。每年租洋五元。由工部局付與地主。以及地主之後裔。或轉買該地之地主。倘工部局與地主將該一方地租洋歸一次總付清結。亦可商辦。若係洋商之產。由工部局與洋商自行商辦。

第二條　倘工部局欲築公路。穿過華人產業。則須於動工之前。預先商議購地。及搬遷房屋或墳墓之在路線上者。

第三條　華人墳墓。若非其家屬自行允准。不得動遷。

第四條　凡築公路。不得穿過義冢。

第五條　不論何條通潮之港。或河道向來所有者。工部局願不填塞。如欲填塞。須先與地方官商議方

可。

第六條　房捐。

一切向來所有住宅。因係華人原業戶之產。並係華人原業戶居住。現在並不收捐者。又一切新舊房屋。在華人原業戶地上。離馬路或應築之路較遠並無利益可得者。工部局情願概不抽捐。

第七條　地捐。

凡虹口租界內耕種之田。倘常爲華人原業戶之產。工部局願不收捐。

第八條　吳淞江不在美租界內。水利之事。歸中國地方官經管。所有北岸岸線。將來應由地方官與美領事工部局員會同劃定。以後修建駁岸。不得塡築線外。工部局如在吳淞江添造橋梁。同現在所造之橋一律。不能再低。倘在北岸建築碼頭。亦不得塡出河外。淤墊河身。有碍水利。天后宮廟及毘連之屋。係款接出使大臣經過上海時之所用。均不歸工部局節制。又以下所開虹口各廟。係載在北京部冊。工部局願不收捐。

計開　三官堂　下海廟　魯班殿　天后宮　淨土菴

附上海洋涇浜北首西國租界田地章程後附規例

第一條　管理溝渠。

凡照以上章程所定租界之內一切公用之溝。或係陰陽溝。或在街道上下面以及需用工程物料。無論係在此章頒行之時已成之溝。及將來擬造之溝。造溝經費。是否出自公局或出自他人等情。均專歸公局一體管理。

第二條　造溝之權。

公局隨時察勘應行築造街衢之總分溝道。或挖水池。或立水閘。或淘修深通。或安設機器等工程。以便將租界內各處積水汚穢妥實疏泄。倘有將溝應接通別條街道者。不拘是何街道。均可穿過。務須小心酌度。庶不致損及產業。若果與人家私產有礙。即自行照數賠償。應賠多少之數。請公正人斷理。或由受損之人照章控追。凡因完全上載各工程。勘有必得穿通人家已經圈進之地。或另項之地。皆屬可行。但須由公局酌定一合宜日期。將此事（欲造各溝工程穿通此家基地之事）預先知照地主。損及地主或租主產業。照例償銀。公局可將溝逐段通接。直達各河內。以暢出水。或將溝中汚穢各物妥為設法運出。就便堆積。售與種田人或另行銷用。但不得礙及地方與討人憎惡。

第三條　推廣溝渠。

凡歸公局管轄一切大小之溝。隨時可往勘辦增大修改。及用全半圈式各做法。倘查有無用應

廢之溝便可拆去或竟行堙塞。但此做法總不得礙及地方取人憎惡。

第四條　擅通公溝。

凡人私造之溝。未經奉有公局准據。擅行接通於公局管轄之一切地溝者。即應致罰。不得過一百元。而此溝應行重造等處。悉聽公局所指示之做法而行。需用工料費用。仍由本人（私造溝擅通公溝之人）照付。不付則公局即照控追償銀例行。

第五條　造屋於溝面必有公局准據。

凡欲造屋開溝。其基地之下。如有公局管轄之大小各溝。必奉有公局所給准據。方可在溝面上造屋砌溝。如有在此租界章程已經批准頒行之後犯此例者。即由公局將犯例人所造之房溝拆去。其拆去工費。仍向該犯例造作之人索取。不付即照控追償款之章辦理。

第六條　各溝做蓋。

租界內一切大小之溝。無論公私。均要做蓋。及各項妥善之法。勿使穢惡氣味四散溢出。所做溝蓋。應由公局做。或由地主自做。

第七條　支應造溝工費。

公局造溝通溝。常年修費等項工。溝均由第九款章程所抽捐項內開支。

第八條　增改規例之一。（築溝）

凡在租界蓋造新屋翻造舊屋。基地應墊高若干。悉視與毘連之公路中心而定。又連接四圍小衖築作陰陽各溝等事、均照公局定章遵辦。如違者罰銀不得過二百五十元。並可令拆去所造。總以造至合式爲止。

凡蓋造新屋翻造舊屋。必先築造宣泄污水之溝。並將如何做法用何物料。溝之大小寬窄與地面相距之深淺及高低平側之式。按照公局定章遵辦。新造翻造各屋所砌泄水之溝。若在基地四面一百尺以內。有公局所砌公溝。或合例可用之溝。如何與相接通。悉聽公局指示。如並無公局所砌公溝。則將各溝接至附近之溝。仍聽公局指示。違章者罰款。亦不得逾二百五十元。租界內凡造房屋。無論在此規例頒行前後。若未造地溝及接連公溝之溝。以致該房屋及附近地方汚穢積水。不足以資宣泄。一經公局查出該房屋四週一百尺內已造有公溝及合例可用之溝。卽函示該屋主。酌定限期。令其迅速砌造。俾汚水不能存積。所有應用何項料物。如何造法。及大小淺深闊窄平側等式。均照公局指示而行。如已接受公局函示。延宕不辦。卽由公局將此項工程飭匠砌作。用過工料各費、仍令該屋主照繳。其不照繳者。按控追索償例辦理。

凡起造房屋開工以前十四天內。該屋主須將各圖樣呈送公局。聽候核示。所有該圖內應開載各項列下。

一、基地比公路中心高低若干尺。

一、已造陰陽各溝泄污水之溝。附近該屋將築之溝。大小闊窄相距遠近計若干尺。

一、風火圍牆。計高闊厚若干尺。

一、房屋距馬路高出若干尺。及向外凸出之簷樓等計若干尺。

此圖樣送呈公局後。公局應於十四天內核示准否。並指出圖樣違式之處。如十四天以外公局尚未核示。該屋主即可開工。不必再候。

新增規例之二。(造屋)

凡欲造新屋或舊屋翻新。須將各圖樣呈送公局。聽候核示。准否應於十四天內示知。倘造違式房屋。經公局派人拆去。所用工費。向屋主或承造者追繳。按控追償款之例行。

查第三十款章程內載凡修理拼毀房屋。或修換各件。或各式房屋改作住宅。或大廈分作數間。或墻垣加高培厚。均一律謂之新造。公局可任便加增違章罰例。第一次罰繳二十五元。二次以下。每一天罰十元。其照章呈送圖樣者。應付捐項之數。出公局核定。

第九條　勘視馬路。

租界內凡馬路及一切公用之路。均由公局勘工人查視。所有經理道路責任。及常年勘路人責任。權柄悉歸公局承認。

第十條　開通道路。

凡此章頒行以前已有之公路。及將來開出之公路。所有經營修理等事。均歸公局承當。至鋪砌當中大路兩邊小路所用一切磚石料物。以及因修路而用之房屋器具等項。亦悉歸公局經管。

第十一條　修工塞道。

公局當興工造作之時。（如造溝拆溝修溝舖路等工程）所有該處坐落地方街道。可以暫時阻塞。不准往來行走。惟兩邊附近居人步行出入。概不攔阻。

第十二條　私修街道。

公局管轄之街道。其中間兩旁已經舖砌之磚石等項料物。如有擅自取去。及私行改動者。除由公局允許及執有准據外。卽應照罰。以二十五元爲限。至所改動移易之料物，每一方尺罰不得逾一元。

第十三條　煤氣管水管歸公局更動。

凡遇公局照章辦事時。酌將租界道路內煤氣燈自來水等管佈置安設。應高應低。或另行修理改動之處。斟酌情形。隨時函知該公司。（卽設各管子之主人）令其從速就便遵辦。但所示做法。不得與其產業常有損碍。（如水不通暢煤氣阻塞不能燃點之類）所需修改工費。

及賠補損傷產業等項銀兩。悉由公局在照章抽收捐款內支付。倘該公司等奉到公局函飭。抗不遵行。或無故遲延。不將各管子照指示做法者。即由公局自行酌辦。但不能因此損其產業。致令水阻氣塞。需用工費。仍向該公司等索取。不付即照控追償款例行。

第十四條　房屋須有水落。

凡有人住屋。係向外沿街者。若未造水落。（一名擱漏）經公司查出。專函知照。限令十四天內。按屋之寬窄。做成水落。或接至隣舍之水落。或與附柱之直管子相承。務使瓦面簷前之雨水。不致淋及行人濺地濡濕爲要。並須時常修理。倘逾限不遵。即行罰鍰。每天不得逾十元。

第十五條　街上堆積材料特設照燈。

凡人在街上堆積各項材料。（造屋材料等項）或於街心挖坑者。無論是否係照公局指示而行。必由該人自行出費。於適中合宜之處。妥設一燈。從日落燃點至天明爲止。並打一竹笆。以資圍護。均俟工竣撤去。（料物搬完坑已填平）如不遵照設燈打笆者。每事以罰二十五元爲限。罰鍰以後仍不照辦者。計日議罰。每一日不得過十元。

第十六條　堆料挖坑久延之罰。

凡租界街道內。此等造屋材料各項料物。或所挖深坑。除在需用期內耽延。尚合情理之外。如有無故遲延。任意堆挖。不肯搬開填平者。每事以罰二十五元爲限。既罰之後。仍未遵辦。即計

日罰鍰。不得過十元。所有呈出堆料挖坑實係尙在需用限內憑據之責任。歸於該本人。

第十七條　修整房屋。

凡房屋坑洞及沿街等處。因失於修理。並不編籬圍護。致與大衆行人有危險妨碍者。公局可

自行修整編籬圍護。其工費由原業主照付。不付則公局照控追償款例行。

第十八條　潔淸租界地方。

公局將租界內所有公路及兩邊行人往來走道。隨時打掃。灰塵垃圾收拾乾淨。一齊挑去。並

將租界一切房屋內之灰塵垃圾等物。酌與人家方便合宜之時刻。掃淸挑去。至廁所陰井等

處。隨時前往倒空。妥爲灌洗乾淨。

第十九條　公局可代人打掃。

如有人因此章將房屋前面行人往來走路處所打掃乾淨之責任。向公局商酌。並訂明時日。

公局卽可代其照章打掃以資潔淨。

第二十條　失修房屋。

凡租界內房屋墻壁。如有失修傾側倒塌。致與行路及隣近居人等有危礙情形。一經公局勘

工人（卽打樣人）勘明。卽函知該管領事。由領事官飭知該業主。或現住租戶。將此等房屋

墻壁。迅行拆卸翻造修理。酌定限期。照勘工人所指。妥爲脩治。如不遵飭辦理。或該業主及租

戶無從尋覓。即由公局立將此等房屋墻壁拆卸翻造。或全辦或酌辦。隨時核定所需工費。仍由該業主租戶照繳。

第二十一條　追繳工費。

倘在租界以內尋見第二十條內載該業主及租戶。即由公局向其索取工費。如有抗欠遲延等情。該管領事官接收公局函呈後。繕給諭單。准照將產業作抵之例理償。

第二十二條　業主不見工費如何追償。

倘在租界以內第二十條內載該原業主租戶無從尋覓。或所置產業。不敷抵償。公局即刊印繕寫告白。粘貼於該房墻基地之上。人所觸目之處。並刊入新聞紙內。以便告知該業主租戶云限念八天後。將此等房地拍賣。所得價銀。抵還已支工費。或將房料酌量售去若干。計足抵所用之工費而止。所有拍賣各項價銀。補足工費。如有餘下之銀。存候原主具領。倘拍賣之後。仍不足抵。其控追欠項找數之權。與控追欠項全數之權。仍舊無異。

第二十三條　伸出街道各項。

凡各式房屋。有門前天窗。沿街洋台。各式天蓬、台階、石坡、門窗、百葉窗、牆壁、欄杆、籬笆、或各項招牌。（或橫或直或木或鐵或欄街懸空伸出等招牌）沿階售物置攤（高攤或低攤）等項。伸出街外。攔阻街道。與行人致有一切進碍不便之處。均可由公局飭令全行搬開。酌加修

拆。該房屋租戶人等奉到飭知單據。限十四天遵辦。如延不遵辦。每事以罰十元爲限。並由公局自行拆修搬開。所需工費。仍可向索。倘不付出。卽照控追賠款之例而行。所有攔阻街道各事。若有房東所爲。租戶可將已付之各項工費。在房主每月租金之內扣還淸楚。合行聲明。

第二十四條　攔塞街道。

凡有人將各項貨物蓋房材料屯集公路之上。致將行人走道攔阻者。每念四點鐘以罰十元爲限。至次日由公局函知原主。(貨物主材料主管工人均在此內)倘查無下落。卽可自行將各項貨料搬去扣留。俟繳回所用工費之後。給還原主具領。如不照繳工費。公局可按控追賠款之例辦理。公局所扣各項貨料。俟酌定合理限期已滿。亦可售去。抵補應得工費罰款。如有餘贏銀兩存候給還。所蓋房屋。如查與公路有礙。需用欄杆板壁木架等項。以便妥加圍護。而免妨及衆人者。如該屋主有抗延不做等情。卽由公局代做。所需工費。開帳向其索取。

第二十五條　打掃街道。

凡租地租屋之人。應將房屋前面行人走路之處。遵照公局指示。隨時打掃乾淨。其四面之溝。及陰井等泄水處所。亦須淘治通暢。並將垃圾灰塵等項汚穢。掃除干淨。如不遵辦。以罰五元爲限。凡房屋租戶名下應行承受責任。如有零間分租情事。不與分租之戶相干。仍向原出租之戶是問。

十六條　挑除垃圾污穢。

公局酌定一與人家方便合宜時刻。專爲挑倒廁所便桶穢水污物而設。決不能稍有逾越。公局將所定時刻出示通知以後。倘租界內有挑倒污穢之人。出於限定時刻之外者。又無論何時。有人將所用運物各式車輛桶具等項。並不設蓋。或有蓋而不足適用。致穢氣四散污穢傾溢者。又有人於挑倒之時任意傾潑者。又有無心傾潑而不肯洗淸掃淨者。計每事所罰極多不得過十元。倘眞正犯例之人無從尋覓。卽向管車輛桶具之人是問。

第二十七條　挑除坑穢。

凡房地業主租戶均不准在地坑等項處所。將污糞穢水及令人厭惡之物堆積。經公局給示以後。逾四十八點鐘。尙不挑倒乾淨。或將陰井東廁內污水。任其滿溢浸泛。致附近居人憎惡。以及收養猪豚等事。每事以罰十元爲限。被罰後仍不迅速悛改。計日照罰。以二元爲限。並由公局將此等污穢坑廁陰井等項。自行挑治潔淨。以免大衆憎嫌。因做此等工程。及承僱夫役。按照合理時刻。進人家住屋趁便工作者。所需費用。仍向犯例人索取。不付則照控追賠款之例而行。此項銀兩。公局先向租戶索償。倘無從尋覓。可向地主追討。

第二十八條　不許久堆污穢各物。

除在田場外。不准將馬牛猪各棚糞穢等物。在公局所不准之地方堆積。以七天爲限。若數逾

一噸之多。則以兩天爲限。公局給函飭知以後。必於二十四點鐘內搬去。倘不搬去。卽行充公。由局管業自行（或飭令承僱夫役）搬去售賣。售價歸公支應。或將搬開工費。仍向該房地業主（或租戶）索取。不付則照控追賠款例行。

第二十九條　查視地方汚穢（二十九款三十款三十一款內如有醫士字樣卽係指此條所載之醫等人。

租界內堆積汚水糞穢等物。經公局請延查視地方保人身體平安精神爽快之醫士。一係住租界醫士內科二人。或外科二人。或內外科各一人。專函報知。云與人精神身體有礙。公局經理人卽通知該物業主或住該處之人。限令二十四點鐘內全行搬開。如不遵辦。卽行充公。由公局管業飭承僱工役搬開售去。售價歸公。至搬開工費。仍向物主等索取。不付卽照控追賠款例行。

第三十條　查視房屋汚穢。

醫士等所知公局云租界內房屋（全間或一角）有汚穢不潔情事。致與租戶及隣近之人精神身體大有險碍。或云將此屋修整粉飾方免臭氣四達。瘟疫叢生。又云有陰井（或陰溝）東廁失修。與附近之人身體精神有妨。公局卽函知該物主。云將此房屋等項在酌定時刻內照所指做法迅辦。有抗延者。每日以罰十元爲限。並由公局自行僱役將房屋粉飾淘井通溝扰

倒坑廁等事辦竣所需工費。照控追賠款例行。

第三十一條　禁止取人憎惡等事。

凡租界內有人開設鎔鍊五金製造蠟燭肥皂等廠。宰殺燒煮各牲骨肉作坊。猪圈廁所水坑牛馬糞堆。及一切製作售賣等場。經醫生等查視。有與衆人精神身體妨碍危險等情。函告公局。公局卽投該管官署呈請飭禁。該管官查實。卽傳知該物主等停止。或查有更改防備最好之法。而未經仿用者。由該管官酌給限期。令其遵照。如不遵者。卽行罰辦。

第三十二條　阻止打掃街道工役之罰。

凡所租房地。在租界以內經公局僱定工役專司打掃。如有人不肯遵照向其任意攔阻者。每次所罰不得過二十五元。

第三十三條　危險貨物。

租界以內。如有人建造茅棚竹屋。及積草堆柴易引火災房屋。又堆積犯禁貨物。與人性命有害者。如火藥𦊧硝硫磺之類。又應行限止囤積堆放數目不能逾額之煤油火酒石腦油及各種易燃易轟之煤氣藥水等物。均不准行。倘有犯者。第一次以罰洋二百五十元爲限。第二次以下。不得過五百元。並可將該貨物充公支用。如有將以上各貨運進租界內者。須報明公局。由經理人指示堆放處所。庶免災傷。不遵則罰以二百五十元爲限。倘再延不遵辦。計日而罰。

以一百元爲限。均由公局投該管官署控追。

第三十四條　增改規例（各項執照）

租界內凡開設公衆游玩處所、唱曲場、小菜場、戲館、馬戲場、打球場、彈琴所、跳戲所、妓院、酒店、令人沈醉之藥舖。各種彩票店、牛奶房、宰牛所、馬房、肉食各舖、當押店、洗衣作、等及出賣各酒令人沈醉之藥、各種彩票、肉食各物、出租船車馬各具、或養犬均須捐取公局所給執照、方准開設。此等執照如係給與西人。並由本管領事畫押。公局可任便設立規例。向捐取執照人酌量情形。取具各式保單。各項執照捐銀之數。按每年會議所定抽取。違章者第一次罰銀不得過一百元。二次以下。每二十四點鐘罰銀不得過二十五元

第三十五條　不准嚷鬧。

凡租界以內。如有人施放大小洋槍。或無故任意大聲嚷鬧。乘馬驅車。到處疾馳，或在街上溜馬及不合情理惹人厭惡等事。每事議罰不得過十元。

第三十六條　車上點燈。

無論何項車具均於日落後一點鐘。起至天明前一點鐘。止在車上燃點明燈。不點燈之罰。極多不得過五元。

第三十七條　不准身帶利器。

租界以內。無論何人不得身帶利器行走。（大小洋槍刀小札刀棍上有鐵皮包者皆作凶器論）除各領事官公局特行允准。及水陸員弁團練兵穿號衣之兵丁公出外。如犯此者。罰以十元爲限。或押一禮拜。（有作苦工或不作苦工）携槍打獵者。不在此例。

第三十八條　巡捉犯例人。

凡公局僱用及臨事時喚令帮助之人。租界以內。如巡見犯例人。不知其名姓而拘捉者。無庸執持信票。即憑此例而行。迅送至該管官署。

第三十九條　違犯官示。

凡以上所言與人有損。有礙可憎可惡諸事。倘不照官示而行。違限停止更改者。即於限滿之後。計日行罰。不得過二十五元。凡犯例人之罰。查係僱工。即向其主人行罰。

第四十條　規例。

凡事照常例。係取人厭惡致被控告有責任者。不能援引此例。以爲所行合例。而冀推卸。

第四十一條　罰款追繳之法。

此條例內罰款充公等項。如未指明如何追繳之處。可在該管官署控追。該管官查實。即飭犯例人照付。並酌令繳出堂費及公局控告之費。

第四十二條　頒給條例。

此條例刊印後。如有例應議事人向索。即由公局經理人照給。不取分文。並取一本懸於公局門首。及大衆共見之處。

第三章　上海市市中心區域計劃

自國民政府遷都南京後。市政當局鑑於上海一地之重要。且外人在上海之權勢日張。亟當予以限制。遂於滬東引翔港一帶收集民地約七千餘畝。劃立政治區。商業區。住宅區。註明界限畝數。招民領買。定其名曰大上海市中心區域。以與租界抗衡。使租界無從擴大。將來如能照所定計劃成功。則誠地方之福利也。茲將上海市市中心區域道路系統圖說明書領地規則及領地辦法附錄於後。以備閱者研究。

查市中心區域為全市之樞紐。故該區域之道路系統。允宜審慎規定。以利發展。本計劃特就市中心區域及其四周。參考現在情形。推測未來趨勢。加以規劃。並簡單說明如次。

一、幹道系統。　茲將市中心區域幹道。(寬度在三十公尺以上者)之佈置。說明如下。

甲、與碼頭聯絡之幹道。——本市現有重要碼頭。均在市中心區域以南之租界及南市一帶沿浦地點。惟近年海船噸位日增。上述各項碼頭之地位與設備漸不敷用。非建築規模較大之

商港。不足以應需要。查吳淞一帶。江水較深。適於建築新商港之用。爲聯絡此項新商港起見。除沿浦幹道以外。市中心區域之西。亦有幹道三條。可達該港。將來該區發達。蘊草浜之內河交通亦必繁榮。此項幹道可以兼充聯絡內河碼頭之用。

乙、聯絡鐵道之幹道。——查現有京滬及滬杭甬鐵路之總車站。在閘北區與租界之間。距市中心過遠。且路軌與路路等高。橫貫市內。妨碍道路之交通。又與水道碼頭毫無聯絡。致運輸效率無由增進。其規模狹小。不足以應將來運輸上之需要。猶其餘事。故爲市中心區域及全市發展起見。現有鐵路及車站之地位。勢非改變不可。按現代各國大都市中之鐵路車站。皆按貨運客運而分立。貨運車站規模宏大。宜設於地廣人稀之處。客運車站則務求逼近市之中心。茲本此意。假定於中山北路旁建立客運總站。俾旅客及輕便貨物可直接輸入市中心。爲適應此項計劃起見。爰擬自市中心東邊之浦濱起。開築寬六十公尺之幹道。直達擬定之客運總站。

丙、聯絡各市區之幹道。——查現在本市各市區中。最稱繁盛者。爲租界及南市一帶。且舊有車站碼頭亦大都在此。由市中心建築幹道以聯絡此諸區域。則在最近之將來。直接上既足以吸收市內之商業與交通。間接上亦可誘致由外埠而來之旅客貨物。故尤爲目前促進市中心發展之要圖。本計劃中聯絡市中心與租界南市等區之幹道凡七。

一、沿浦幹道。自吳淞起。經市中心東面之浦邊。接通租界之楊樹浦路。以達黃浦灘。

二、就舊軍工路改良放寬之道路。亦接通楊樹浦路。

三、緊鄰市政府東邊之幹道。利用舊馬玉山路之一部份。與租界相啣接。

四、市政府南面之幹道。從翔殷路起。利用淞滬路之一部份。與租界相啣接。

五、市政府西邊由吳淞而來之幹道。利用舊淞滬路之一部份。與租界之寧國路相啣接。

六、中山北路東之平行幹道。北達吳淞、寶山。南循東體育會路路線之一段。與租界越築之北四川路相啣接。係為分擠中山北路之交通而闢築者。以該路經由未來車站商港之旁。交通必特別繁重故。

七、中山北路北達吳淞。南循西體育會路之一段。經由閘北區與中山南路啣接而達滬南之龍華。

聯絡市中心與他區之幹道。亦為事實上所不可少。計現所計劃者凡三。

八、市政府以北之東西幹道。西起中山北路。東至浦濱。將來如建築渡浦橋梁或隧道。可以聯接浦東。倘向西伸展。可達胡家莊及楊行等地。

九、未來客運總站與浦濱間之幹道。寬度六十公尺。將來建築渡浦橋梁或隧道。其地點當以在此路之東端最為理想。

十、自浦濱起。利用舊翔殷路及水電路。以達大場之幹道。

至（一）（五）（六）（七）等幹道之並通吳淞寶山一帶。已見上文。茲不贅述。

丁、聯絡本區內及附近各部份之幹道。——以上所述之各幹道。由市中心及其附近起。均取最小距離。趨向各方之目的地點。故其系統大致成星射式。又為便利幹道與幹道間之交通起見。復有環形或直線幹道多條。與趨向遠地之幹路相交叉。

二、次要道路系統。　次要道路之設立。僅為便利本區內局部交通。與供給各建築物以充分之空氣與光線起見。故寬度不妨從小。（皆在三十公尺以下）本計劃對於此種道路系統。係棋盤式與蛛網式並用。視四周幹路之正交或斜叉而定。務期劃成之段落。適於建築而已。又以本市處北溫帶之南部。日光照射頗烈。時間頗長。東西向之房屋所受陽光尤多。殊不宜於夏季。故本計劃對於東西向段落大率加長。以減少南北道路之數。此外對於與幹道平行之段落方向亦儘量加長。以減少次要道路與幹路之交叉處所。而利幹路上車馬之交通。

三、空地及園林。　為市民之衛生及精神修養起見。凡都市皆應有充分之空地及園林設備。為游憩散步及調劑空氣之用。且其佈置與道路系統不無關係。故同時於擬定次要道路範圍內。加以計劃。查本市現有園林面積甚形缺乏。與市區面積遠不相稱。茲特力矯此弊。於市中心區域附近。設置廣大之空地園林。並力求相互聯絡之適宜。以點綴市容。而便游覽。除對於原有之四

淞橋球場。江灣跑馬場。遠東運動場。均保留爲空地外。並設立下列空地及園林。

甲、市政府四周及前面之園林廣場。所以點綴市政府之建築也。

乙、浦濱及沿袁長河、虬浜、小吉浦兩旁之公園草地。所以使園林流水之景色相得益彰。且保存舊有小河浜。勿使塡沒也。此種園林延展甚長。約成環形。庶免一覽無餘之弊。而得層出不窮之妙。其虬江入浦之處。並擬設水陸飛機場。以資利用。

丙、此外更於相當地點設立公園。以免偏枯。

以上所述之計劃。係經一再攷慮研究而製定者。如能與全市交通計劃同謀實現。將來大上海之必能漸由理想而成爲事實無疑義也。

附上海市市中心區域詳細分區計劃圖說明書

查本市全部分區辦法。已與交通設施一併計劃。並加以說明。唯僅及大體。尙待規定分區條例。以資補充。在此項條文未公佈以前。對於各區請照營造者。必須有具體辦法。爲取締之標準。其在已成之市區。尙不難視地方發展情形。隨時加以斟酌。以建築物之形式與用途。不妨礙所在區域之性質爲度。至於市中心區域。則完全就空地建設市區。且爲全市觀瞻所繫。似應仍將政治、商業、居住應在之地位。預爲詳細分劃。以期有條不紊。爰另定市中心區域詳細分區計劃圖。並說明如次。

一、政治區。　查行政機關及公共建築。以位於繁榮商業區域之核心爲最普通。爰以市中心區域

之中央部分爲政治區。除市政府及附屬各局外。市黨部。中山紀念堂。市參議會。圖書館。博物院。美術館。國貨陳列館等皆可營造於此。

二、商業區　查市中心區域之北部。接近商港區。並有幹道直達將來之總車站。將來商業之繁榮。可以預卜。爰劃一大部份爲商業區。以適應發展之趨勢。此外各幹道之兩旁。交通紛繁。亦劃爲商業區。就此建築高層市房。既便利商店之營業。並可隔離後面之住宅區。使免街市塵囂之擾。

三、住宅區　住宅區分甲乙兩種。俾市民得視其經濟能力分別覓廛焉。

甲、甲種住宅區。係爲建築上等住宅之用。房屋之建築地位務求幽靜。故就園林空地之近旁加以劃定。又以此項住宅居全體中之少數。故面積不妨從小。

乙、乙種住宅區。係爲普通建築住宅之用。房屋之建築方式。視距幹道與園林空地之遠近而定。因此項住宅居全體中之大多數。故面積之劃定亦較廣大。

四、園林及空地。　已詳市中心區域道路系統圖說明書。茲不贅述。

附領地規則。（分甲乙二種甲種每畝二千五百元乙種每畝二千元。）

第一條　上海市市中心區域內土地之領用。概適用本規則之規定。

第二條　領地前須填具申請書一份。向土地局申請登記。預繳地價四分之一爲定銀。

第三條　繳納定銀後。應於四個月以內繳足全部地價。領取土地執業證。逾期不繳清者。由土地局另

行處分其領地。其預繳定銀不再發還。

第四條　領地範圍。以一畝爲最低額。申請人於繳淸定銀時。得就編定號數。儘先選擇。

第五條　地價另定之。(見前)

第六條　領戶應於領地後一年內。開始建築。倘逾期不興工者。應照地價百分之二。按月繳納荒廢金。領地逾一年半不建築者。得由土地局照原價收囘其領地。另行處分。

第七條　領戶日後如將領地轉移。概照本市向有手續辦理。

第八條　凡本規則所未規定之事項。概適用本市所頒布之各項土地章則。

第九條　開始領地日期。由土地局公告之。

第十條　本規則如有未盡事宜。得隨時修正之。

第十一條　本規則自市政府公布日施行。

附領地辦法。

一、招領部分暫定三民路以南。翔殷路以北。淞滬路以東。市中心行政區以西之土地。

二、此項招領之土地。其地價以本市政府收買之價格爲根據。並不加價。惟每畝應平均分攤道路佔用地之地價。及必要之道路溝渠工程費。除此以外。並無任何費用。

三、此項招領之土地。適在規定之商業區及住宅區以內。所有建築。應以與各該區域不相抵觸者

爲限。

四、商業區建築面積。不得小於所領地畝全面積十分之二。住宅區建築面積。不得小於所領地畝全面積十分之一。如所領地畝大逾一區者。(四週有路環繞謂之一區)以一區論。

五、本市工務局備有商業區及住宅區之布置圖樣。及商店住宅等標準圖樣。以供採擇。

六、原地主得就原有地點。儘於開始招領前一個月內。優先申請購回。倘在此期內。並不申請者。以放棄優先權論。

七、在同一地點。同時有兩戶以上請領時。用抽籤法決定之。

八、後領之地畝。除整購一區外。概須與先領者相連接。

九、在此項招領部分內建築房屋。不論商店住宅。得免房捐三年。其期限照開始領地日期計算。

十、此項招領之土地轉售於他人時。在五年內得免繳轉移稅。其期限照發給土地執業證日期計算。

一一、本辦法如有未盡事宜。得隨時修改之。

(註)上附二節。雖屬明日黃花。然於研究地產者。要亦不可不知之也。

第四章　上海市政

第一節　租界市政

公共租界內市政。向由外人執業租主年舉九人按地皮章程之授權。處理界內一切行政。中以英人佔多數。美人與日人次之。自公歷一千九百三十年起。由華人納稅會選出華董五人。加入公共租界工部局之市政委員會。

法租界近由十八人組成之委員會。治理界內行政。此十八人中。內有法人九。華人五。非法籍之外人四。由法總領事聘任之。以代昔日選舉而組織之工部局。法總領事對於法租界行政。握有處理特權。並為該會主席委員。

租界內司法事件。關於各條約國而享有治外法權之外人。受該管領事法庭管轄。凡華人及無治外法權享有之外人。均由我國特區法院受理。

第二節　公共租界土地委員會（地產董事）

公共租界內關於土地賠償費之確數。或擬築之路應否變更路綫。或竟放棄

不築。或其他類似之事項。遇有地主或工部局毋論任何一方不能同意時。可交土地委員會解決之此委員會以下列方法組織之計有五人外人三一人由工部局委任。一人由西人納稅會於每屆年會時推舉。一人由租界內西人地主多數票選。華人二一人由華人納稅會票選一人由上海房產公會推選。此委員會判令交議之案件猶如仲裁庭一經判定雙方各有遵守之義務。

第三節　華界市政

上海市政府統治下之市政。由財政、教育、社會、公安、公用、土地、衛生、工務等局分別治理之。關於市內之征收捐稅房產價值之估計。公產之管理等類事項由財政局治理之。關於學校行政及教育制度之改革等類事項。由教育局治理之。關於公共衛生及監督醫藥業並公私立醫院醫校防疫等類事項。由衛生局治理之。關於治安戶籍消防偵緝等類事項由公安局治理之。關於公共建築或規劃道路審核營造等類事項由工務局治理之。關於全市土地之登記及評估地價徵收土地等類事項。由土地局治理之。關於自來水電氣一切公用事業之監督。由公用局治

理之。關於農工商業及勞動之行政公益慈善等類事項由社會局治理之此外未劃入市政府區域內之一切行政現仍歸上海縣政府管轄。

第五章　上海地價增高及租界擴大之原因

自中外通商以還上海一隅以地理上之關係遂爲東亞第一口岸不僅國人多趨集於此海外各國人士亦極注目焉用是人口日衆房屋需要繁多地價遂日增月漲在昔每畝價值約制錢十五千文至三十五千文者（斯時銀洋一元約合制錢一千文左右嗣因外人競相爭購每畝漲至五十千至六十千文）迄於今日竟一躍而至數十萬元矣揆厥原因則不外下列數端耳

一、上海位居海濱兼有長江之便更爲京滬滬杭甬鐵路之中心點中外人士來此者日衆今以人口比例之已超越法京巴黎而居世界第五位矣在公歷一千八百四十三年外人僅有百餘人今則在六萬五千人以上國人居此者戶口亦日漸增多其確數尙未能得其詳考其來滬之緣由則爲下列四種關係

（甲）歷年內戰不息土匪蜂起內地居民歲無寧日身家性命時有危險富

有者多置產滬地中產之流亦往往舉家遷滬以謀安全

（乙）我國生產力落後人口過剩因生活程度增高遂致失業者日多在國人心目中僉以上海爲全國第一商埠謀生自易因而相率來滬者肩摩踵接。

（丙）甚有以上海爲娛樂場所能悅耳目適性情兼之道路廣闊交通便利衛生清潔生活舒適稍有貲財者多視爲樂土或因政治關係藉租界爲護符者亦大有人在。

（丁）爲避免認購庫劵或便於在租界內吸食鴉片煙關係。

二、上海爲我國對外貿易及洋貨進口之樞紐因之商務繁榮貿易旺盛往來輻輳萬賈雲集且因國內生產力薄弱各種應用物品多被洋貨庖代致啓洋商覬覦在滬辦工廠闢貨棧設洋行及其他一切代理行商者日衆。

三、自首都遷移於南京上海近在咫尺無形中已成政治及財政上之關鍵地點。

四、近來上海之地產業主。由個人私有性質。而變成合資營業性質。認此項業務。爲一種利息優厚穩妥可靠之營業。一若交易所之投機事業。互相抬高價目。於是此項交易。乃含有劇烈之流動性及速售性。此亦屬地價日高原因之一也。

五、銀行錢莊鑑於上海地產事業之可靠。享利優厚。兼之永租契（卽道契）四址畝分載寫明確。均樂於投資。

六、因永租契非惟買賣抵押手續簡便。且能使人信仰。於緊急時並可作爲金融中之籌碼。而業主之姓名又可不露於外。所以富有者亦多樂於投資。綜觀上列事實。上海地價之日漲。要爲求過於供。物稀爲貴。因之近年地產價目。逐步飛漲。數年前價值千元之地。現竟漲至萬餘元矣。增漲之速度。誠足令人駭疑。夫數年前投資以地產爲營業者。僅一部份外人所設之地產股份公司。及極少數之國人插足其間而已。其時錢業中人多不諳此道。且未悉確實價值。（因當時以房租作息利率極厚）但因營業中以地產交易

最爲妥實。故多願放款於彼等經營該項事業。（息率期限照往來放款議定。此法現雖通行。惟錢莊自作該項營業。起多注意於地產押款。當時設以地產權作抵押。其押得之數。亦堪充作購價。縱有不足。亦相差無幾。）彼等有此良機。以爲在最短期間。卽能獲利。遂竭力進行。於是白手興家。瞬成巨富者。頗不乏人。嗣後銀行錢莊及富有資財者。鑒於彼等獲利豐厚。且迅速穩妥。遂於他種營業外。亦多經營此業。甚至商店經理。亦多提取歷年公積金。羣相效尤矣。蓋人人心目中。莫不以地產事業。爲致富之捷徑。且在窘迫時。亦能權作抵押品。立易現金。有此種種關係。上海地價之日增。毋足怪焉。

由上述一切複雜情形中。遂產生租界擴大之問題矣。今者因（一）地少人多（二）經營地產者日衆。在租界內不易獲得厚利。（三）外人亟欲推廣界限。擴張權力。於是首觸於吾人眼簾者。卽爲越界築路。是

第六章　越界築路

查越界築路之起源。始於清中葉太平軍興之際。（公歷一千八百七十六年）是時上海爲各國軍隊佔領。工部局以便利輸送爲由。遂乘機開築道路。其最先開築者。爲極司非而路。迨後國內政治時起變化。而世界商業之重心。漸由大西洋而趨印度洋。近更進於太平洋。上海地位。益形重要。加之比年來人口激增。外人因界內空氣混濁。國人亦因地價日昂。房租驟漲。均不得不向界外謀發展。其次地皮商人（卽經營地產業者）勾引西商至租界外收買地畝。希圖抬高地價。以便從中漁利。工部局爲保護西商及擴張權利起見。乃挾洋涇浜章程第六條。藉以伸張警察水電等權（自來水電燈電話等）今且四通八達。廣築道路。以視原有界綫則其佔地之廣。路線之長。殊足驚駭。反觀越界築路區域內之地主及租戶等。莫不喜形於色。大有招之使來。興築恨晚之概。其故惟何。蓋地主之意。以爲一經築路。工部局勢必給與讓路費。爲數可觀。且築路之後。該處及隣近之地價頓可增加數倍。而

成奇貨。至於該處之居戶等。則爲築路以後。街道增寬。交通便利。營業勢必隨之發達。且租界內之水電等亦能連帶設備。便利尤多。此外尙有一問題頗堪注意者。卽房捐爭收是。緣越界築路之處。華洋當局雙方各收房捐。在居戶固不能重複納捐。在收捐者亦以事待解決。遽難强取。居戶等遂得以此藉口。反可遷延觀望。凡此種種。越界築路路線拓展如此之長與其成功之速。有由來焉。反言之。工部局所辦市政。較之我國則如何。我國市政當局曷不注意及此。以謀根本解決乎。他若門牌警察諸問題。昔日時起衝突。每多糾紛。邇來雙方雖有協定。然關於國權之得失。國人有動於中否。

按工部局越界築路。在閘北方面因政府整理鐵道及市中心區域之關係。已無伸張之可能。惟滬西方面所築路線之長至足驚人。茲爲喚起國人注意。並資參考起見。特附下表。

路名	建築時期	起點及終點	長度（公尺）	寬度（公尺）
東北區				
北浙江路	——	租界界線以西海甯路以北	——	——

歐嘉路	民國六年三月	起狄思威路迄租界線	二七四	一二、二
黃陸路	光緒卅年六月	起北四川路迄江灣路	四五七	九、一
北四川路	光緒二十九年及民國五年十月	起租界線迄江灣路	二一三四	一二、二
狄思威路	民國元年	起北四川路迄租界線	一一二八	一六、一
寶樂安路	宣統三年 民國元年	起北四川路迄江灣路	四五七	
施高塔路	宣統三年十月	起北四川路	五一八	一二、二
江灣路	光緒二十九年	起北四川路迄東體育會路	一二二〇	一八、三
白保羅路	民國二年	起北四川路	一四九	約六、七
赫司格爾路	宣統三年七月	起租界線迄富潤里	一二二	
哈爾濱路		起歐嘉路迄租界線	四〇	九、一
西區				
勞勃生路	光緒廿六年	起極司非而路迄租界線	一六〇一	一二、二
檳榔路	宣統三年十二月	起勞勃生路迄租界線	八〇八	一五、二
星加坡路	又	起康腦脫路迄租界線	九一五	一五、二

康腦脫路	光緒卅二年	起極司非而路迄租界線	九九一	一五、二
開納路	民國十二年	起憶定盤路迄極司非而路	五九五	
白利南路	光緒廿七年	起羅別根路迄極司非而路	五五九五	一二、二
愚園路	民國元年	起白利南路迄極司非而路	二三七八	一五、二
靜安寺路	民國十年	起租界線迄大西路	五〇三	二一、二
大西路	宣統三年 民國十一年	起海格路迄虹橋路 華倫路	三六八九 一三七二	二一、二 一八、二
海格路		起福煦路迄徐家匯路	四〇五八	
虹橋路	光緒廿七年	起海格路迄上海青浦交界	九七八七	九、一
憶定盤路	光緒卅一年	起海格路迄白利南路	一六三一	一二、二
地豐路	宣統三年及民國十三年	起海格路迄極司非而路	九九一	一二、二
極司非而路	光緒二年 民國二年		約二八〇五	
羅別根路	光緒廿七年	起虹橋路迄白利南路	三七五〇	一二、二
華倫路	民國元年	同上	二〇一一	一二、二

膠州路	民國十四年	起租界線迄勞勃生路	三二三	
喬敦路	又	起凱旋路迄海格路	一四九七	二一、二
安和寺路	又	起凱旋路迄喬敦路	一四四八	一八、三
哥倫比亞路	又	起虹橋路迄大西路	一七八七	一八、三
凱旋路	又	起虹橋路迄白利南路	二六五五	一八、三
惇信路	又	起凱旋路迄大西路	一二四一	一八、三
法磊斯路	又	起虹橋路迄大西路	六九二	一八、三
林肯路	又	起羅別根路迄大西路	四一八六	一八、三
佑尼干路	又	起華倫路迄大西路	八七一	一八、三
麥克利奥路	又	起羅別根路迄虹橋路	一八一七	一八、三
碑坊路	又	起虹橋路迄哥倫比亞路	四〇二四	一八、三
比亞士路	又	起碑坊路迄白利南路	三六二八	一八、三

第七章　地保（即圖保、一稱輪捆、或臨捆、昔稱里正或亭長）

地保之制。由來已久。一圖之中充當地保者人數不一。視地域之大小及合格人數之多寡並願任與不願任者而定之。由地方當局委任。（市政府區域內昔之地保圖戳由上海縣署發給現歸土地局頒發。）每人任期一年輪流承値分爲二種一曰値年地保（一稱臨年地保）一曰出官地保。若副地保然須襄助辦理人命刑事出官應差等事端。賴豎立界石爲其唯一收入。値年地保非當地具有田產者不得任之。蓋慮其發生舞弊易於卸責或逃避故也。數十年前稍有身家者多視爲畏途不願承乏。蓋因本圖如有糧稅短欠即須代繳民間有所爭執則應排解鄉人或有行爲不端者負有監察之責職繁而實利鮮也。間有被官吏强迫而任者常賂人庖代之夫昔之被委而不願爲與今之欲爲而不得爲其間雖有幸與不幸要亦今昔環境之不同使然耳。觀夫地保名稱似甚微末然其處分本圖土地之權極大昔日鄉民知識簡陋易於受愚其間有不道德之地保遂得以操縱之或勾結鄉董

（自咸豐三年淸丈後以鄉爲單位。每鄉設鄉董二人。鄉轄若干保。保轄若干圖。每圖設圖董一人。圖保一人。或數人。現土地局已將鄉改爲區矣）壓迫欺騙。誠不亞於土豪劣紳之魚肉鄉民也。例以土地買賣一事而言。個中黑幕。非身歷其境者。不能洞悉。在官廳之所以設置地保之原則。因其對於當地風俗情形與各業主所有之土地界限以及歷來有無糾轕。均能深切明悉。故田單等在交割時賣契上非由當地値年地保到場蓋戳證明不得作爲有效。其他如田單憑證遺失等情。亦非經其證明不可。既具有上述之權力。於是不道德之地保。得以施展其手腕。而地保之流弊。從而生焉。蓋官廳祇求手續之無誤。稅費之無缺。其他不遑深究。往往顚倒是非。上下其手。互相勾結。行賄納賂。更倚官廳作護符。爲斂財之舉。甚至結識財戶。收買公地。僞託私人出售義塚。遇有年久失主之地。聲明遺失單契。補給新證。據爲己有之產。至於河邊漲灘。或年久公路及小浜等。非由其蓋戳證明不能以作荒地聲請升科。其手段之刻。心計之毒。誠堪咋舌。因是窶人子而成富家翁者。指不勝屈。尤其在近年來轉換永租契繁盛之秋。其所得之公私收納。更屬可觀。蓋永租契。非由

其證明具結蓋戳不得轉換因一地已轉永租契後倘以前該地有任何轇轕或出租者(卽出售人)非確實業主等情永租契本身絕不受任何牽制一切責任均惟地保担負上海有數圖地保沿襲迄今對於永租草契不願蓋戳因田單一經轉換永租契後則地保對於該地之利益與實權遂併告消滅矣市政府成立後於下層工作興革萬端地保一節初擬廢之嗣因種種關係不得不暫時任其存留他日如淸丈告竣全市土地執業證完全普及後度有相當之策以改革焉

上海市各

上海市

- 滬南區
  - 二十五保
    - 四圖東南小部　五圖南大部　六圖南大部　七圖南半部　八圖　九圖東北小部
    - 十圖　十一圖　正十二圖　十三圖東南大部　十四圖　十五圖　十六圖
  - 二十四保
    - 方十二圖
  - 二十七保
    - 一圖　二圖南半部　四圖
- 閘北區
  - 二十七保
    - 十圖北部　十一圖　南十二圖東北部　北十二圖西北部　兩三圖　結一圖
    - 四圖　九一圖
- 引翔區
  - 二十二保
    - 五十一圖東北部
  - 二十三保
    - 二圖北部　三五圖　六圖　四七圖　八圖　九圖　十圖北大部
    - 十一圖北半部　十三圖東北小部　西十三圖北小部　十五圖北大部　十六
    - 圖　十九圖　分十九圖
- 法華區
  - 二十七保
    - 八圖西小部　北十二圖西南部　十三圖西部(以上三圖舊屬上海市)
  - 二十八保
    - 五六圖西部　東七圖　八九圖　十二圖西北大部　東十六圖　東十八圖
- 蒲淞區
  - 二十八保
    - 一圖　二圖　三圖　四圖　西七圖　十併十一圖　南十二圖　十七圖
    - 西十八圖　十九圖　西十六圖(插花地舊屬法華鄉)
  - 二十九保
    - 一圖　二圖　三圖　四圖　五圖　六圖
  - 三十保
    - 一圖　二圖　三圖　四圖　五圖　南六圖　北六圖　七圖　八圖　九圖
    - 十圖　十二圖
- 漕涇區
  - 二十四保
    - 九圖(及併小九圖)
    - 十併十三圖　十四圖　十五圖　二十二圖　二十三圖　二十四圖
  - 二十六保
    - 二十五圖　二十六圖　十一二十七圖
- 楊思區
  - 二十四保
    - 一區五圖　二區六圖　二區七圖　二區正八圖　副八圖　二區九圖
    - 三區三圖　三區七圖　十併十一圖
- 塘橋區
  - 二十四保
    - 蕃十二圖　十三圖　十四圖　正十五圖　副十五圖　二區十六圖
    - 二區十七圖　四區十七圖
- 洋涇區
  - 二十三保
    - 十四圖
  - 二十四保
    - 十六圖　十八圖　十九圖　二十圖　二十一圖　二十二圖　二十三圖
    - 二十四圖　二十五圖　八圖　九圖　十六圖　二十圖　四十七圖　四十八圖
- 陸行區
  - 二十二保
    - 四圖　五圖　二十五圖　八圖　七併十一圖　十七圖　十八圖　三十八圖
    - 九圖　四十三圖　四十四圖　十一圖　十八圖
    - 三圖　十二圖　二十四圖　二十六圖
- 高行區
  - 二十二保
    - 二十八圖　二十九圖　三十四圖　三十九六八圖　五十圖　五十二圖
    - 五十三圖
- 吳淞區
  - 騰
    - 三十九圖　四十圖　四十一圖
  - 岡
    - 二十五圖　三十二圖　三十三圖
  - 推
    - 二十二圖　三十四圖　三十五圖
  - 衣
    - 三十六圖
- 殷行區
  - 周
    - 一圖　三圖　九圖　十圖　南十圖　十一圖　十六圖　北十六圖
    - 十四圖　二十八圖
  - 衣
    - 二圖　四圖　五圖　八圖　十二圖　十三圖　十九圖　二十九圖
  - 推
    - 十八圖　二十一圖　二十二圖　二十三圖
  - 岡
    - 十四圖

區圖保表

- 江灣區
  - 劍：二十八圖　三十圖　三十二圖　三十五圖
  - 雨：十五圖　二十五圖　二十六圖　二十九圖　三十四圖
  - 發：四圖　五圖　六圖　七六圖　七七圖　九圖　十圖　十一圖
  - 閘：十六圖　五圖　九三圖
  - 結：六圖　九二圖　十四圖
  - 排：七圖　八圖
  - 衣：四圖
- 彭浦區
  - 金：二圖　七圖　八圖　九圖　十圖　十一圖　十九圖　二十三圖　二十四圖
  - 珠：二十六圖
  - 霜：二十八圖
- 眞如區
  - 夜：一圖　七圖　八圖　九圖　十圖　十一圖　十二圖　東三圖　東五圖
  - 生：西二圖　西三圖　西四圖　西五圖　南二圖　南四圖　南六圖　北六圖
  - 稱：七圖　八圖　九圖　十圖　十九圖　二十圖　二十一圖　二十二圖
    十二圖　十四圖　十八圖
  - 芥：十四圖　十五圖　十六圖
  - 官：十七圖　二十圖
  - 靈：一圖
- 高橋區
  - 餘：一圖　二圖　四圖　八圖
  - 盈：三圖　六圖　三十五圖　三十七圖
  - 閏：五圖　七圖　三十六圖　三十八圖
  - 日：二十七圖　二十八圖　二十九圖　三十二圖
  - 月：十圖　十二圖　三十四圖
  - 成：十四圖　二十五圖　二十六圖
  - 歲：十七圖　三十圖　三十六圖
- 特別區
  - 公共租界
    - 東區
      - 十二保：五十一圖西南部(舊屬引翔鄉)
      - 二十三保：一圖　二圖南部　十圖南小部　十一圖南半部　十二圖　十三圖西南大部
        西十三圖南大部　十五圖東南小部(以上八圖舊屬引翔鄉)
    - 北區
      - 二十五保：一圖　二圖北部　三圖北部(以上三圖舊屬閘北市)
    - 中區
      - 二十五保：二圖南部　三圖南部(以上二圖舊屬上海市)
    - 西區
      - 二十五保：四圖西北小部(舊屬上海市)
      - 二十七保：三圖北部　八圖北部　九圖　十圖南部　南十二圖西南部　北十二圖東南部
        十三圖東部(以上七圖舊屬上海市)
  - 法租界
    - 南區
      - 二十五保：四圖東南部　五圖北小部　六圖北半部　七圖北半部　九圖西南大部
        十三圖西部(以上六圖舊屬上海市)
      - 二十七保：二圖北半部　三圖南部　五圖　六圖　七圖　八圖南部
        (以上六圖舊屬上海市)
      - 二十八保：五六圖東部　十二圖東南小部(以上二圖舊屬法華鄉)

第八章　册書

關於土地移轉過戶等手續。除當地値年地保外。能洞悉其情形者。尙有所謂册書。册書者。卽昔日之書辦也。此等人多係世襲性質。父沒子繼。兄終弟接。雖官長時有更換。彼輩終不動搖。所有全邑土地。彼等均能瞭然於中。另有秘册。內載各圖之土地。某人某戶。畝數若干。位置何所。四隣何人。來歷若何。自何人手中購進。均詳載册上。若有移轉買賣情事。人民請求換契過戶。當局官廳卽委之册書淸查。是否相符。有無侵佔或盜賣他人土地情事。如業主事先不與之接洽。則不道德之册書。必節外生枝。多所留難。其秘册中所記之字體。非正非草。另成一格。非經個中人指點。無從知其頭緒。加之地方官長。類多不能久於其任。常存五日京兆之心。卽有賢良官長。亦視土地爲細微之事。不願多所苛求。每逢人民土地典賣過戶。概以委之册書。令其更戶註册。因是彼等權力。乃日益增重。而不道德之册書。遂夤緣作奸。從中漁利。所以昔人對於胥吏。每多貶辭。非無由也。自市政府土地局成立以後。本擬

廢。之後因事實有所碍難。乃將冊書之名。改爲書記。現有名額四十人。由彼等再分派其他冊書。辦理全市各保各圖之土地過戶註冊等事。所謂名亡實存者也。

第九章　上海地價與世界各大商埠之比較

近年來海上地價奇漲。誠出吾人意料之外。五年前僅值數千元之地。現一躍而為數萬元。因之凡百物價隨以激增。有聯帶關係之租金更屬吾人切膚之痛。凡僑居斯土租賃他人房屋者莫不惶惶然認為社會上嚴重問題之一。研究社會學者。亦恆以此為探討。因日常生活負担幾以此項支出為巨額。而將來地價增漲至何等地步。現時亦無人能以逆料。雖然若以吾國內地地價與上海相較則誠屬至貴極鉅矣。但以世界各國之地價例之。則猶瞠乎其後。因上海之地價祇能列於世界各大商埠間之第二十二位也。茲為閱者便利計爰將公歷一千九百卅一年份世界各商埠之地價列下。

名次	地名	每畝價值	匯率	合上海規元
第一	紐約(New York.)	美金 五、四四五、〇〇〇元	31	一六、九〇〇、〇〇〇兩
第二	支加哥(Chicago.)	美金 三、六三〇、〇〇〇元	31	一一、七〇〇、〇〇〇兩

第三	非勒特爾菲爾(Philadelphia)	美金	三、六三〇、〇〇〇元	31	一一、七〇〇、〇〇〇兩
第四	波士頓(Boston.)	美金	二、五〇〇、〇〇〇元	31	八、〇五〇、〇〇〇兩
第五	英的安納波里斯 Indianapolis	美金	一、五二〇、〇〇〇元	31	四、九〇〇、〇〇〇兩
第六	蒙特利爾(Montreal.)	美金	一、四五〇、〇〇〇元	31	四、六七五、〇〇〇兩
第七	羅省埠(Los Angeles.)	美金	一、二四〇、〇〇〇元	31	四、〇〇〇、〇〇〇兩
第八	利物浦(Liverpool.)	英磅	二四〇、〇〇〇磅	1/3¼	三、七八〇、〇〇〇兩
第九	倫敦(London.)	英磅	二一七、〇〇〇磅	1/3¼	三、四三〇、〇〇〇兩
第十	東京(Tokyo.)	日洋	二、〇〇〇、〇〇〇元	160	三、二〇〇、〇〇〇兩
第十一	巴黎(Paris.)	法金	一六、八〇〇、〇〇〇法郎	785	二、一四〇、〇〇〇兩
第十二	雪金山(Sydney.)	英磅	一一六、一六〇磅	1/3¼	一、八三八、〇〇〇兩
第十三	柏林(Berlin.)	德金	一、〇〇〇、〇〇〇馬克	130	一、五四〇、〇〇〇兩
第十四	羅馬(Rome.)	意金	七、三五〇、〇〇〇利拉	5,90	一、二五〇、〇〇〇兩
第十五	星加坡(Singapore.)	坡洋	六五〇、〇〇〇元	183½	一、二〇〇、〇〇〇兩

第十六	馬尼剌(Manila.)	菲金　五四〇、〇〇〇配沙	62	八七〇、〇〇〇兩
第十七	馬賽(Marseilles.)	法金　六、七五〇、〇〇〇法郎	785	八六〇、〇〇〇兩
第十八	開普敦(Cape Town.)	英磅　一〇八、九〇〇磅	1/3¾	八二〇、〇〇〇兩
第十九	孟買(Bombay.)	印金　六五〇、〇〇〇維比	85	七六五、〇〇〇兩
第二十	曼徹斯特(Manchester.)	英磅　四五、〇〇〇磅	1/3¼	七一〇、〇〇〇兩
第二十一	布宜諾斯亞利斯 Buenos Aires	阿金　六七〇、〇〇〇配沙	100	六七〇、〇〇〇兩
第二十二	上海(Shanghai.)	國幣　六九九、三〇〇元	715	五〇〇、〇〇〇兩
第二十三	香港(Hongkong.)	港洋　五七五、〇〇〇元	78	四五〇、〇〇〇兩
第二十四	廣東(Canton.)	粵洋　三〇〇、〇〇〇元	70	二一〇、〇〇〇兩

考右表所列。則上海地價視世界各大商埠。尚難抗衡。然以人口之數比例之。則甚驚人。蓋可佔世界之第五位也。近因世界經濟恐慌。國內政治未納正軌。建設未易發展。且無處不生障礙。一旦國勢轉強。對內對外之商業日益發達。則為東亞第一商埠之上海。其繁榮鼎盛。當未可限量。況世界人士之視線。亦咸集於此。將來

必可與歐美並駕齊驅其地價之繼續高漲必可斷言也惟別有一極可注意之問題而與地價前途有極大之關係即上海地質鬆軟不適宜於建築過高之樓房是也然科學萬能他日必有良善之設計方法以餉吾人者也

第十章　地產經濟學

上海地產事業。近今頗形發達。經營者亦日漸增多。此中人才。雖不乏傑出之士。然於地產學識。未能澈底了解者亦復不少。而於地產經濟學一節知之者尤鮮。今就管見所及特詳述之。

第一節　地產經濟學之原則

大凡一事業之發展至相當程度而成爲一專業時。則必有其途徑。卽如法律與醫學近代因研究者衆發明亦多。非理想中所能得到之原理與實效。時可接觸於吾人之耳目。當其萌芽時代所授之課程極低。所得之效驗亦微。學習者祗能就極普通之標準而取材料。及至日後發明日衆。課目加增。程度亦隨之提高。原有膚淺之論漸歸淘汰。今之地產營業亦何獨不然。因現時研究地產價値之或增或減。判其優劣。斷其將來。以過去之理論。徵諸現在事實。推求其原因所在。譬如銀行之經濟學由銀行種種業務而生。地產經濟學亦由地產種種業務而來。如地產之買

賣租賃抵押以及管理等等無一非由人類關係而定其漲落於此種種過程中乃產生經濟學之原則矣

第二節　地產經濟學之關係

地產經濟學之原則既如上述尤當明悉地產經濟學之關係如都市地價之高漲與荒野土地之無價值或者同一地也其地價則今貴而昔賤或今賤而他日至高觀於貴賤漲落之間必有其原理在原理者何卽地產經濟學也例如租金之標準投資之息率與地價之關係戶口與地價之增減以及因人事進步與地價之影響（例如建築道路便利運輸等法）吾人更當明瞭都市地價之高漲因需要者多租戶之不惜金錢集中於此者又無非以街道溝渠自來水煤汽電氣及運輸之種種便利而已反之荒僻之區因此等設備闕如其土地遂無價值之可言苟能明悉於此則推測經濟學理之所在加以闡明卽得矣如都市中心區部份內建築便利之交通路線直達鄰近四週四週之設置一如都市中心區則人民自必樂於遷居中心區之地價當可減低矣

第三節　地產經濟學之重要

何以言乎地產經濟學之重要因地產關於人類之問題極夥非僅爲居住問題而已須知以國際立場言之欲解决和平問題當以食物原料爲重要前提而此二者尤無一非關於土地問題也由此可知經營地產不獨爲個人之衣食溫飽富足無憂遂可謂盡其能事須以公民資格於國民之福利社會之安全謀其發展之道所以經營此業者當以培養眞理爲目的並須富於科學思想視地產營業爲一種高深科學如此方能了解此種科學實係何等偉大也最近全世界之不景氣已爲不可掩之事實吾國現狀惡劣尤屬處於畸形之狀態內地無論矣卽以上海言之地價之相差竟至百倍之鉅斯皆地產經濟之失於調劑有以致之倘吾人早有精密土地政策之實行及對於地產經濟學有深切之認識則奚致若是哉

第十一章　上海地產營業之今昔觀

三年前上海地產營業買賣非常活躍其間獲得厚利者多處於混沌之境每見富有經驗之買主僅以十萬元現金作四五十萬元之營業蓋其於購進之後隨即押出復以押得之款再以購置他地如此循環其數誠令人咋舌焉近則日漸衰落遠不如前因此等方法知之者衆羣起效尤互相拚擠地價雖高租金却不能隨之增漲不足以抵息金押款遂不能滿其慾望且房產一入資產家之手出少進多漸成肯定性無活動之可能譬如貨物缺乏則買賣定必稀少以致經營此業者不得已而思其次對於尙未轉換永租契之田單地或荒村隴畝鄉僻之地雖遠離租界亦樂於購置希冀將來市面興盛一旦公路開築可獲厚利用心深而設想遠第就現時經營此業者而言大致別爲數種縷述其今昔之比較如下

第一節　(一)　專作買賣

昔時地產價格較低買賣因此易於成交而投資者尙寥寥無多乃有思想較

新腦筋靈敏之輩經營是業。買賣均極順利。不難隨購隨售。蓋緣當時價格不高。買賣雙方無須顧慮一切。到手卽能出售。苟無多資。亦可向人押借。而於最短期內卽可售去。驟獲厚利。至於放款者因其期限不久。兼有較高之利息可取。故樂於貸借因之。經營地產者。以此類爲最多。迨近年來。昔之小資本者已成爲殷富之家。地產一入其手。暫時間鮮有出售之望。因其不亟亟於現金也。其資本較少者則集合鉅資而組織地產公司。實力亦極充裕。房產一經購進。非有多數盈利。則不出售。而地價日益高漲。每一成交。動輒數十萬或百萬。絕少十萬以內者。頗有貨貴欺主之勢。且近來地產出售。又極秘密。與售古玩無異。有人求購。則得價而沽。無人需要。則韞櫝而藏以待善價。所謂物稀爲貴。藏之愈密。則其値愈高。未始非一種秘訣。因此今日之經營地產業者非同昔之簡易。至於小範圍之資本家。更有望洋興嘆之感焉。

(二)　喜作押款

地產交易。現時既不能如昔之活躍。有資財者。或欲購地而無從。或因數目過鉅。顧慮購進後。獲利難操左券。於是抵押生涯興焉。此輩大抵係銀行錢業中實力

充足擁有厚資者。蓋自購地產則恐售出之期遙遠。且能否獲利。尤無把握。不如作押款爲穩妥。既可得優厚之利息。而又有保息保贖之保障。其在押戶方面急切售之。則難得善價。不售則金融難以週轉。有此抵押一法。則不患現金之阻滯。又得保持將來之利益。因之需要此類抵押者日益增多。但抵押與買賣亦有聯帶關係。蓋押戶以地產作抵押者。其抵押品多係其欲購之產。因上海大半買主多係浮泛而無完全實力。鑑於該業之利厚。事妥。遂異想天開。在買賣未交割前預先商之戚友或素稔之銀行錢莊。以所欲購之產作爲抵押品。將押款權充購價。（或購進後隨即押出）故空頭買賣愈多。則藉此等抵押以作後盾者亦愈繁。獲利亦頗可觀也。

（三）租地造屋

租地造屋亦屬地產營業之一。業此者類多具有卓識。兼有靈敏手腕。而缺乏資本之流。因見他人經營此項事業。不數年即成鉅富。遂出奇制勝。以少許勝人多許。乃闢此一途。其法以少數資本租得將來極有希望之地。建造房屋。即將收入之小租、押租等。充作造屋基金。因此而獲厚利者數見不鮮。如租地之期限較長。則非

惟自身可豐衣足食且子孫亦可無飢寒之虞設有欲謀得該地之所有權及所建之房屋者更可居奇利息之厚有出於意想之外者此輩憑一己之才力而戰勝資本家洵屬難能然須有繪圖營造經租等各項經驗而又有確實眼光足以逆料該地將來之必可發達方能爲之但此項辦法在已往數年前頗能得有厚利今則地主以土地出租年限既短而地租復昂此項營業遂不若昔之獲利豐富矣

（四）押造

押造之法目今上海尚不多見因手續至繁遠不如抵押之簡易也今爲此者僅少數銀行或公司而已此種銀行或公司多係專營該業並設有建築部份對於繪圖營造及經租等項聘有專司其事者雖各項手續皆向押戶取費而辦理一切則頗覺繁重但較之他種貨物押款則爲可恃祇以手續過于繁重除銀行公司外鮮有經營之者

第二節　因時制宜

上述四端於地產營業今昔之情狀約可得其大略但最近此項營業乃處極

端不調和之景況。因商業性質之事。總不外于子母相權。今地價日高租金不能隨之增漲而一切開支則反漸增高其最甚者。卽以自來水一項言之。担負幾超過昔年數倍因此子息所出與母金相差遠甚。投資其中。反不如他項營業獲利之厚。兼之凡事一經公開人必爭相效尤若不出奇制勝。因時制宜用種種新奇方法。則地產營業之發展誠非易言但各地景況有別。各段設計遂異。應付自難固定。此則視乎其人之理智非楮墨所可形容者矣。

第三節　經營地產交易之時間

地產交易一年中可分作衰旺兩時期買賣或抵押。當以春冬兩季爲最旺。冬季則時屆年終。凡百營業例須結帳其有虧損者。或因經濟竭蹶者。不得不將地產出售或出抵以圖週轉春季除少數紈袴因賭負而出此者外。亦有因斯時銀根鬆動拆息較低藉此受押以增利息或出售甲產別購乙產夏季爲最衰落可稱爲睡眠時期蓋時値夏令。凡富有資財者。多半離滬逭暑須至秋末漸行活動。然終不若春冬兩季之旺盛此亦經營是業所宜知之。總之地產交易視市面之情形。及銀根之鬆緊爲轉移也。

第十二章　上海土地執業憑證之類別

上海華洋雜處。外人在租界內或在准轉永租契各圖內。（參閱第十九章附表）享有永租土地之權。因此上海之土地執業憑證異於各地。其情形頗爲複雜。設非熟悉此道者。不易知之。茲將大概情形分段述明於後。（憑證式樣參閱後附照片）

第一節　（一）

田單——執業田單。（俗稱方單）爲昔日上海人民具有土地執業權之憑證。單上註明某保某區某圖某字圩某號畝數原糧額戶姓名等。田單發起於遜清咸豐五年。因以前土地單冊。遭洪楊之亂。燬失無餘。遂重行清丈劃分區域。按鄉按保按圖按字圩。依序列號。另發執業田單。是卽俗稱方單。盡取其單狀係長方形之故也。數十年以來。未曾加以清理。買賣交割。祇由糧串過戶而已。所以單上姓名。皆爲當時原業主之姓名。而所載畝數。不甚正確。

陋習頗多。流弊至繁。非專家頗難識別。如遇有此項田單交易。務先請由專家鑒定。否則糾葛叢生。可不愼乎。（今凡屬於市政府管轄之地在業已淸丈區域內或未淸丈區域內。而行買賣過戶手續者。例須轉換土地執業證。）

（二）方單——執業方單。爲宣統三年淸丈之後。寶山册單局所給。其格式與田單同。流弊亦復相似。

（三）爛單——因執業田單藏置不愼。受霉濕而破爛者。曰爛單。（現須轉證。）

（四）割單——割單一曰劈單。因析產或分售關係。將一單割成二、三、分單或至數分單。是曰割單。（現須轉證轉換前。登報通知原單所分割其他割單之業主。到局核對。如逾期無人呈出者。則以其他所分之單作爲遺失論。）

（五）代單——昔時舊例。土地業主在出售房產時。如將田單遺失。或

被水火燬滅。具一遺失該單之詳細理由筆據。由當地當年值年地保等蓋戳證明。交給業主。該紙卽稱爲代單。亦能作買賣憑證。迨後土地局以是項代單流弊滋多。且爲人民私立之憑證。遂佈告民衆。凡此前所有之代單。須一律轉換土地執業證。所有手續與遺失田單同。將昔日遺失田單情形。登報聲明。在期內若無人出而反對。則可將該單及最近三年糧串。呈請土地局轉換執業證。

（六）印諭——印諭者。卽遺失田單。或同等執業憑證。向官廳呈請補給之憑證也。現持有該憑證者。在買賣過戶時。或已淸丈區域內。例須向土地局轉換執業憑證。

（七）部照——昔日官產沙田公地無主荒地。以及出水之漲灘地。經人民具款向沙田局或土地當局領購後。由財政部發給部照。作爲承糧管業憑證。該項憑證現照土地局頒佈條例。須升科入册。

轉換土地執業證。（由土地局偕沙田分局會同辦理）現執有該項憑證者在未換土地執業證之前。當照灘地或田地時值估價繳費四成。（高陸洋塘四區須五成）扣除該部照所載已繳之價値名爲補繳升科因昔日部照所載之價額爲數甚低之故也。

（八）縣照——凡土地印冊舊時未曾登載而有上海縣所發給者是曰縣照。現凡買賣過戶時或在已清丈區域內。例須轉換土地執業證。

（九）蘆課執照——沿江沿海漲灘之公地。經清丈後。由人民繳價承購。該灘地之執業憑證。是曰蘆課執照。現具有該照者在買賣過戶時。或已清丈區域內例須轉換土地執業證。

（十）司照——在前清時。國家公田。經人民承購後。由藩司所發給之執照。是曰司照。現凡買賣過戶時。或在已清丈區域內。例須轉換

土地執業證。

（十一）割照——因析產或分售關係。將一張部照割成二三以至數分照。是曰割照。割照現須轉換土地執業證。轉換時。與割單同。其他條例一如司照。

（註）土地局最注重者為糧稅。無論何項憑證。如有歷年糧串。而無以前土地憑證。則轉換土地執業證時。手續尚不至過于麻煩。倘祇有以前土地憑證而無歷年糧串。則不易轉換矣。（例須另行升科入冊）

第二節

（一）永租契（即出租契）——俗稱道契。係外人永租土地之憑證。當清季訂立南京條約時。英使亨利璞鼎格（Henry Pottinger）並未提及外人居留地問題。是故蘇松太道不承認外人在上海有購置土地之權。祇可繼續永久租借。承租土地者須按年納付租金。（俗稱年租）是項永租土地之出租地契。清季由上海道發

給。所以道契之名稱。卽由此而生也。民國以來。由江蘇特派交涉公署辦理。（前曾與江蘇滬海道尹一度會辦）自上海市政府成立後。改由土地局辦理。更名曰永租契。一切換契手續及費用鑒後。

（二）權柄單——華人因永租契四址明確。手續簡易。及其他種種便利。遂假借外人名義。（卽由外人出面）轉換永租契。由此代出名之外人。簽一代管產業憑證。給被代者。（卽原業主）是項憑證。卽謂權柄單。其中亦有外籍業主。因特種關係。不願或不便以自己姓名出面者。每多委託親友代之。（現時上海各地產公司各洋行多以是項手續爲基本營業）該證乃表明借名關係而非實際。主權之所屬者。初次給證取手續費銀二十五兩。以後改名。（卽過戶）取費二十五兩。（或五十兩）每年每一號目。無論過戶多次。祇取常年費銀二十兩。（常年費俗稱戳牌費。）可與地捐年

租同時繳付）不論畝數多寡而以張數計之。

第三節

（一）土地執業證——土地局因鑑於上海原有土地執業憑證之缺點。及國人借用外人名義代領永租契之日衆。於是創此土地執業證現凡原有之田單或其他憑證在市政府所轄之區域內者。概須轉換是項執業證。現正分區積極清丈土地繪立地形圖樣。凡畝數尺寸及四址等均詳載明確不亞於永租契其轉換手續及費用見第十八章田單（或其他憑證）轉換土地執業證之手續及費用

（二）華商道契——遜清光緒年間滬地紳商目擊人民之假託洋商出面轉契者日衆亟思根本挽救之策徒以人民對於道契信任之堅乃呈由滬道轉詳核准後遂發行華商道契由會丈局按照永租契條例辦理此亦釜底抽薪之計也該契由上海總商會呈請轉換自土地局成立後因該契與永租契同等待遇除繳年租

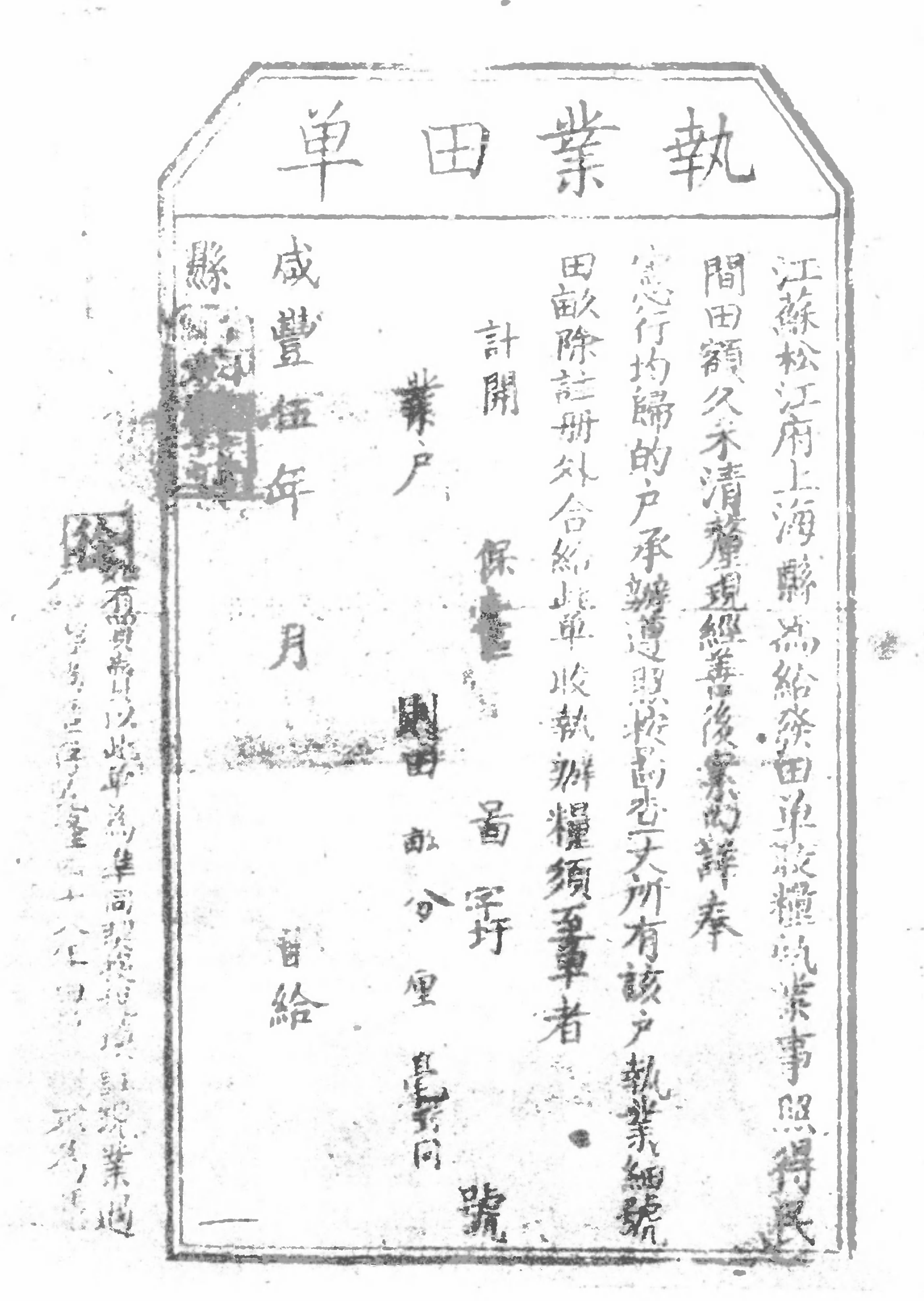
每畝制錢一千五百文外稅契銀兩免予征收。如此例一開。對於公家損失不貲。遂以土地執業證代之。

第四節

（一）工部局契——昔日工部局向國人徵求購得之田單地。作爲建造公共建築物或公路之用。而今因特種關係變更原有計劃。以致該地成爲無用之餘地者。當由工部局登報投標。依照市價出售於人。並由工部局總辦簽立契約。發給購主。作爲執業憑證。此證卽謂工部局契。該契之買賣過戶等手續。統由工部局辦理。不受土地局或各國領事署之掣肘。惟嗣後該契因特種關係。欲拼入或轉換永租契（或土地執業證）者。例須升科。（法公董局契由該局發給。其緣由與上同。）

（二）領事署契——（一稱公館契）自道光二十二年外人得在上海永租土地後。我國官廳未曾過問。以前外人租地極爲自由。祇須該管領事署丈量立契而已。因此弊竇叢生。主權漸被侵略。尤以

老法租界爲獨多。蓋當時法領事採用屬地統治權對於界內土地不許他國染指斯時清廷因法人剿太平軍有功亦不與之爭。因此法籍商人出極廉之價向國人購置田單土地由法領事出立土地憑證此證卽謂公館契嗣後雖有道契之創立然業主（外人或國人）因深信法領事之權力仍向領事署請求出立公館契此種憑證買賣抵押過戶等情概歸領事署辦理然反觀執有該契者（外人或國人）視之較永租契尤爲寶貴耳。



執業田單

江蘇松江府上海縣為給發田單收糧執業事照得民
間田額久未清釐現經善後案內詳奉
憲行均歸的户承辦遵照版圖丈所有該户執業細號
田畝除註册外合給此單收執辦糧須至單者

計開

業户　保　圖　字圩　號

則田　畝　分　釐　毫

咸豐伍年　月　日給

縣

上海縣於咸豐五年清丈後所給執業田單之式樣



執業田單

中華民國八年漕米版串

假田單及假糧串之樣式

執業方單

江蘇太倉州寶山縣為給發田單收糧執業事
照得民間田領自康熙五年以後迄未清釐現
經詳奉
憲行設局籌辦遵照履畝丈所有該戶執業
細號田畝除註冊外合依各縣通例給發此單
收執為憑須至單者
計開
殷行廠周號南十圖圍字圩第四號第六坵
業戶沈四金則田壹　畝壹分貳釐柒毫
附圖詳單背
宣統叁年　月　日給

寶山縣執業田單通稱方單之式樣



代單據

立代單據沈亮試今將自業坐落上邑貳拾柒保[illegible]區
貳圖讃字圩第壹佰念號業戶潘瑞修則田玖分玖釐正
劃去馬路叁分叁釐九毫正今央中絕賣到
森源協記公司名下永為世業因為原單兵災擾亂遺失
無從查究特登新申兩報故央畄保當立代單據為紙
永遠作憑倘有原單日後檢出賣主自願理直
不涉受主之事此係三面允洽各無異言恐後無憑
立此代單據存照

民國拾五年玖月　日　立代單據　沈亮試　十

中證　張蘭洲
趙毛節　十
何亭貴　十

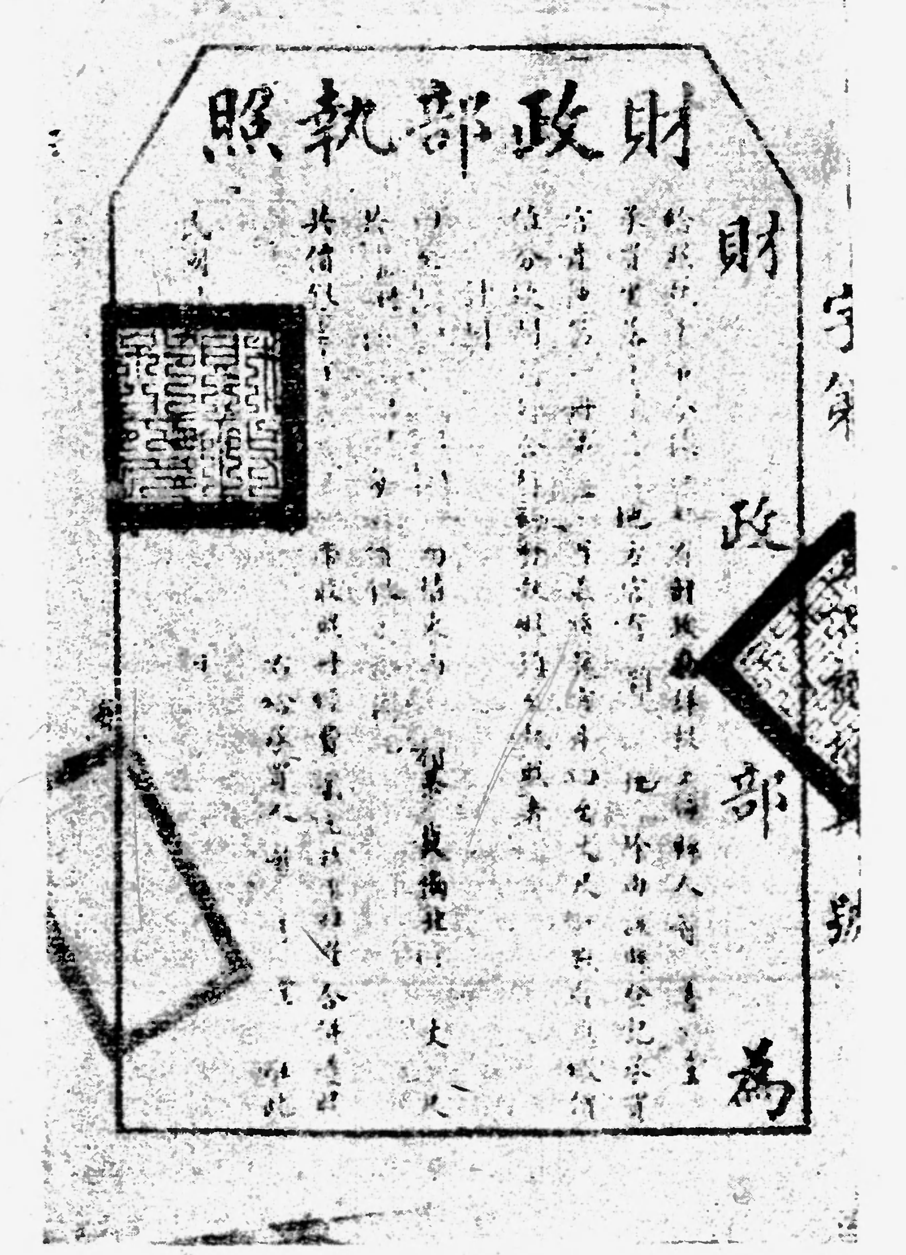
畄　黃桂祥

董　康錦榮

代筆　王仲奕

人民所立代單之式樣

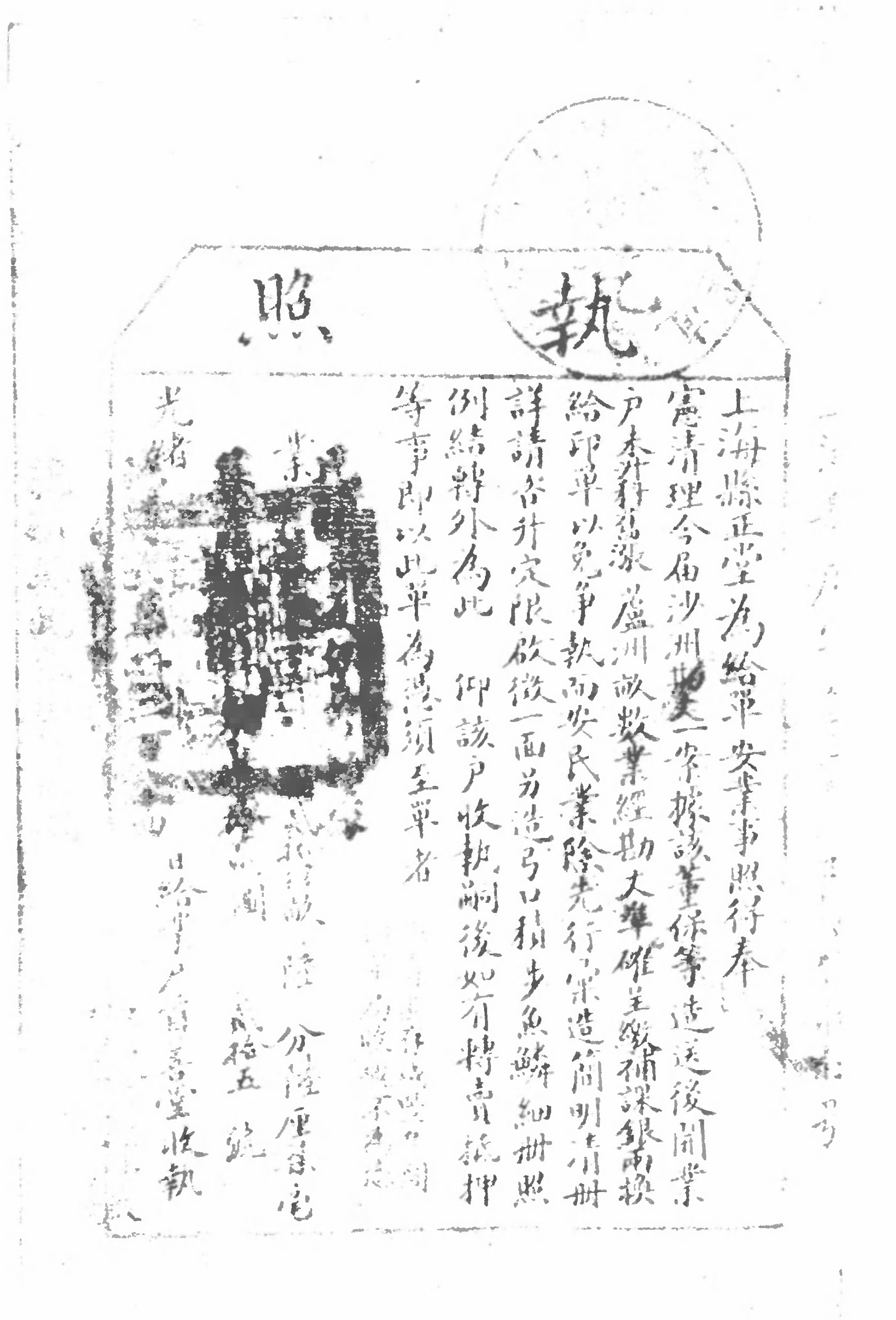
上海縣所給印諭之式樣



財政部執照

財政部　為

財政部發給灘地部照之樣式



執照

上海縣正堂　為給單安業事照得本
憲清理合屬沙洲地塗一案據該董保等造送從前業
戶李舊漲蘆洲畝數業經勘丈準飭補課銀兩換
給印單以免爭執而安民業除先行造簡明清冊
詳請各升定限啟徵一面另造弓口積步魚鱗細冊照
例結報外為此　仰該戶收執嗣後如有轉賣抵押
等事即以此單為憑須至單者

光緒

日給業戶　收執

光緒八年上海縣所給蘆課執照之式樣

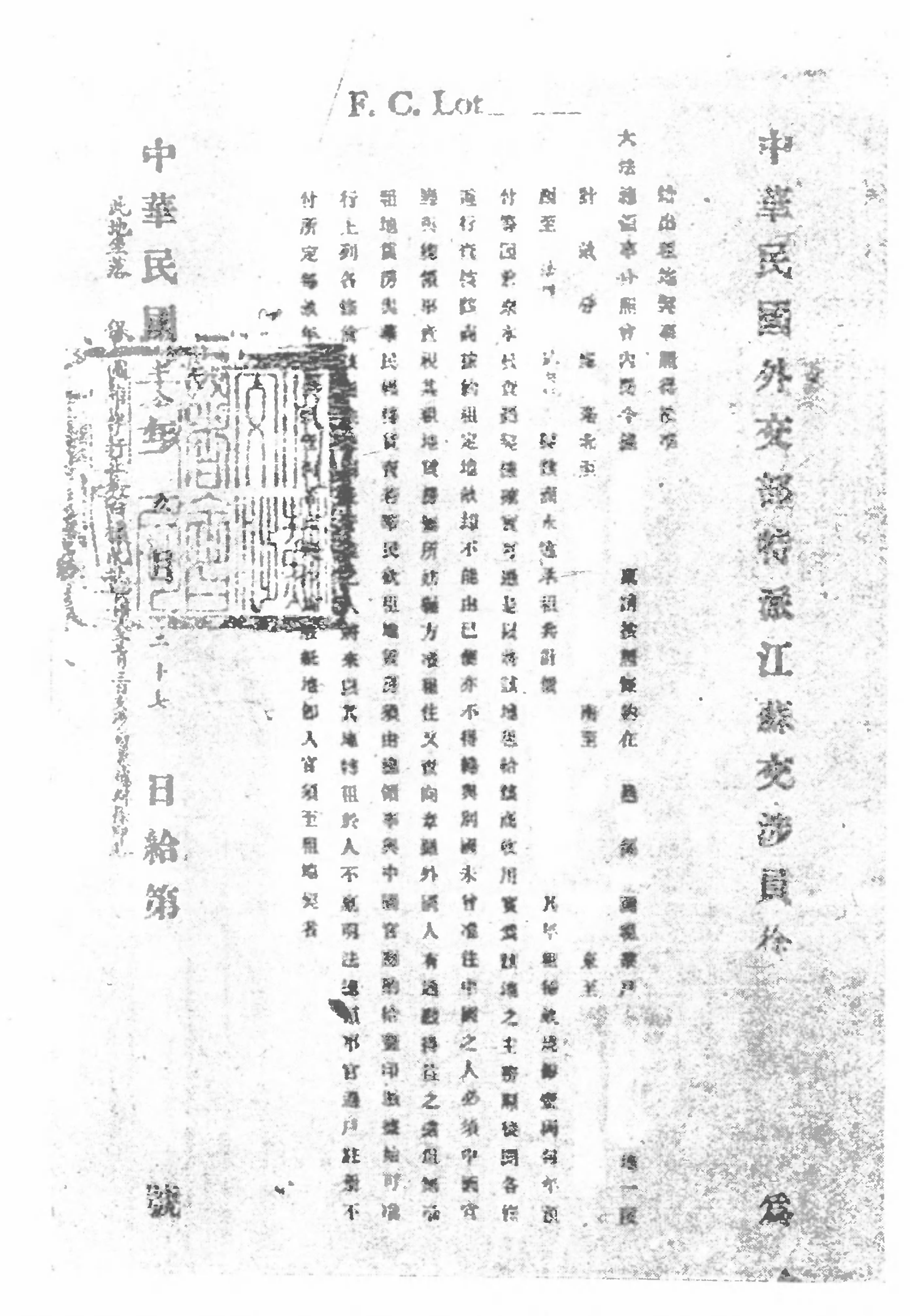
大清欽命監督江南海關分巡蘇松太兵備道

TITLE DEED.

光緒十五年五月二十二日給

租地
地契

遜清時中國主管官廳所給出租地契(即道契)之式樣



F. C. Lot

中華民國外交部特派江蘇交涉員 給 為

中華民國 年 月 日給第 號

外交部特派江蘇交涉署(會丈局)所給法册出租地契之式樣

前項出租地契後背所譯法文之式樣

TRADUCTION

TITRE DE PROPRIETE

Moi, Hun-Mih, Commissaire des Affaires Etrangères au Kiangsou

J'ai reçu de Mr. le Consul Général de France une communication par laquelle il m'informe que Mr. ______

a résolu d'acquérir à perpétuité des Sr. ______

en conformité avec les traités un lot de terrain situé à Shanghai, ______ Pao, ______ Tou

mesurant ______ mow, ______ fen, ______ li, ______ hao (______)

borné au Nord ______

au Sud ______

à l'Est ______

à l'Ouest ______

Le dit sieur a fait cette acquisition au prix de ______

et s'engage à verser annuellement et d'avance au Trésor de la République Chinoise l'impôt de Un Tael par mow.

En conséquence, moi, Commissaire, ______ après examen des droits du vendeur, déclare valable sans réserves la dite vente aux mains de Sr. ______

qui entre dès lors en pleine possession du lot de terrain sus-mentionné, aux charges suivantes :

Considérant que la détention de propriétés foncières par les étrangers, suivant les traités, est de telle nature que le propriétaire ne peut réclamer un droit de propriété illimité et sans condition ni exercer aucun droit de transfert qu'au profit d'un étranger ayant ce droit reconnu à résider sur le territoire chinois et contre lequel il n'existe aucune objection sérieuse de la part de l'Autorité Chinoise ou Consulaire.

En conséquence, bien que par certaines conventions spéciales passées entre les Autorités locales et Consulaires, les étrangers aient acquis plusieurs privilèges, entre le droit de résider et d'occuper des terrains et des maisons, ils n'ont cependant, ni par les traités, ni par les différentes conventions locales, aucun le droit d'acquérir, des terrains et des maisons, pour en faire l'objet d'un commerce avec les Chinois; il s'ensuit qu'aucun Chinois ne peut entrer légalement en possession de terrains, bâtiments ou maisons, à moins que les Autorités Chinoises et Consulaires ne lui délivrent un acte officiel d'autorisation sous leur sceau, légalisant ce transfert de propriété, laquelle autorisation les dites autorités restent libres d'accorder ou de refuser.

Conformément à ce qui précède, si le Sr ______

ses héritiers ou ayant droits opèrent, par la suite, le transfert de leurs droits de propriété à d'autres étrangers, cet acte devra être enregistré au CONSULAT GENERAL de FRANCE. En cas de non-paiement, annuellement et par avance, de l'impôt foncier de Un Tael par mow, ce titre deviendra nul et sans effet et la propriété des dits terrains, bâtiments ou maisons reviendra au Gouvernement Chinois.

Pour traduction conforme
à Changhai le 24 Mai 1929

Chargé de la traduction

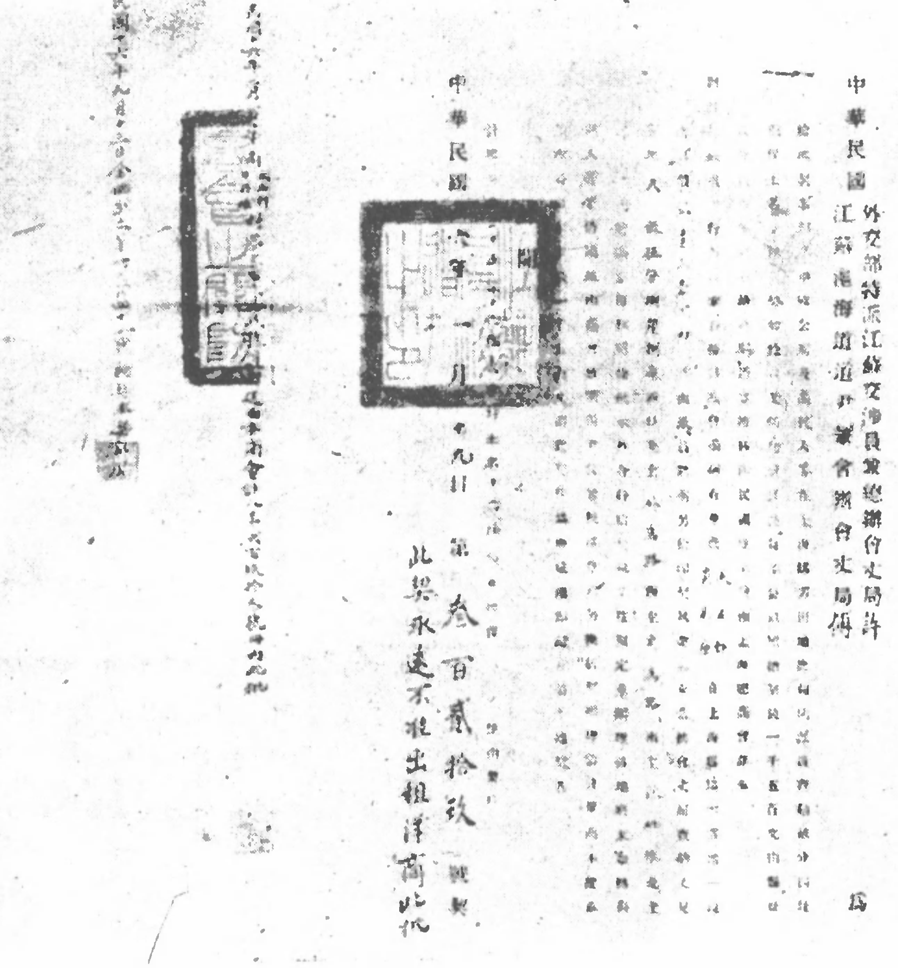
6-8-1929

SHANGHAI, LE 27 Mai 1929

Le Consul 6 Août 1929

Le Vice-Consul.

6-8-1929



中華民國外交部特派江蘇交涉員兼總辦會丈局許

中華民國江蘇滬海道道尹兼會辦會丈局傅

此契永遠不准出租洋商

交涉署(局支會)所給華商道契之式樣

英 Shanghai, B. C. Lot 號

CHINESE GOVERNMENT LAND TAX GENERAL

收照

China Republic.

GOVERNMENT LAND RENT RECEIPT.

收照

THE CHINESE GOVERNMENT

LAND TAX RECEIPT

收照



Chinese Government

Land Tax 1932

Preliminary Notice

上海市土地局永租契年租繳款通知書

歷年來永租契按年繳納年租之收條式樣

Debit Note No.

SHANGHAI MUNICIPAL COUNCIL.

NORTHERN DISTRICT

Dr. For Land Tax for the Half-year ending June 30, 1932.

Assessed Value of Land Tls. [illegible] at [illegible] of 1 per cent per annum=Tls. [illegible]

Lot No.	[illegible]	Cadastral No.	Area for Taxation	Rate per mow Taels	Total Assessed Value of Land Taels	REMARKS
	[illegible]			[illegible]	[illegible]	

The amount of the debit note is due on demand agreeably with Resolution passed at the Meeting of Ratepayers held on April 1932.

Should a separate debit note be required for each Lot it is requested that application be made to the undersigned.

Payment may be made either to the Municipal Collector or to the Revenue Office Administration Building, 209 Kiangse Road. **Cheques to be made payable to The Shanghai Municipal Council. A separate receipt will be given on payment of this account.**

SHANGHAI, 1932.

J. T. FORD,

Treasurer & Controller.

上海工部局每半年徵收地捐之捐單式樣

上海市土地執業證

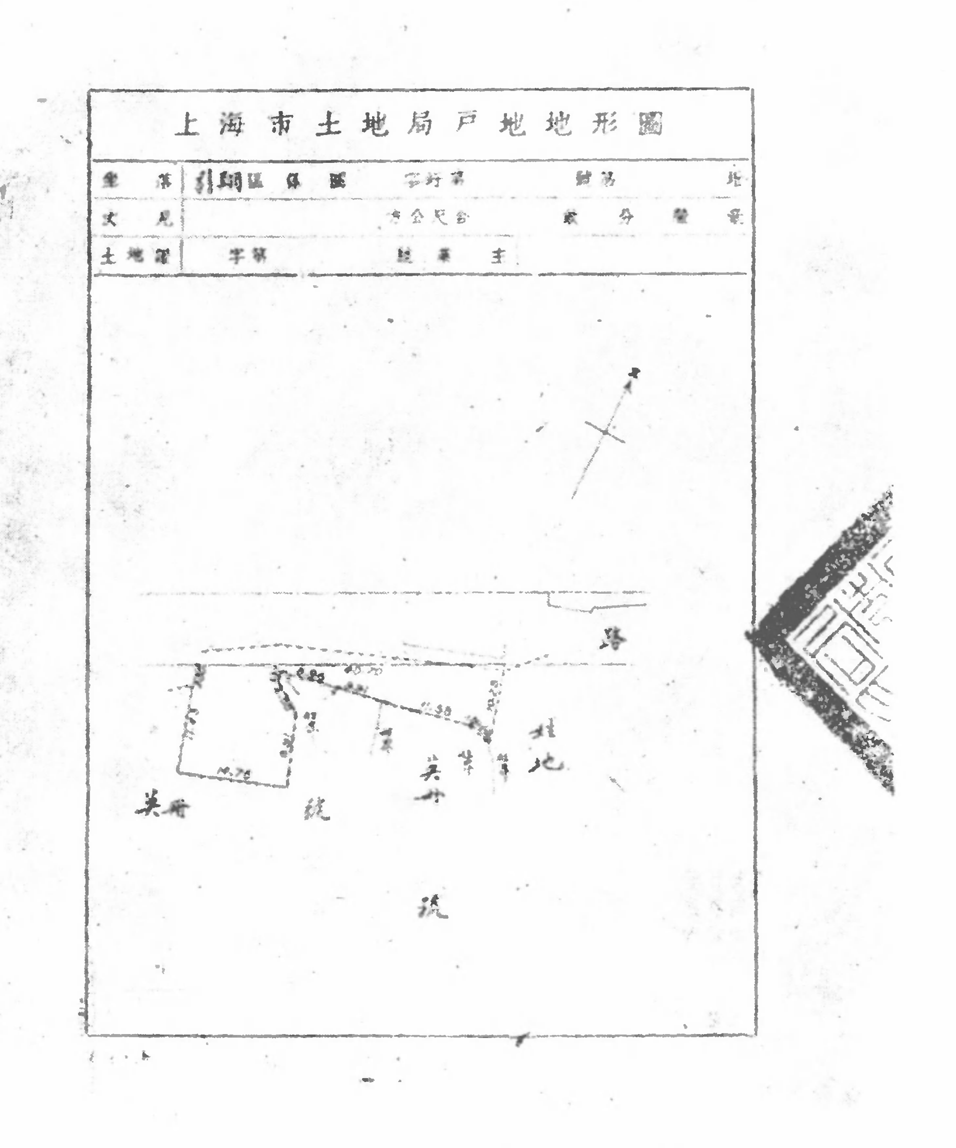
上海市土地局爲發給執業證事
查業主　　現有土地　畝　分　釐　毫
坐落　行區　圖　字圩　號　坵業
經呈驗證核明登記合行給證以憑執業此證

主　收執

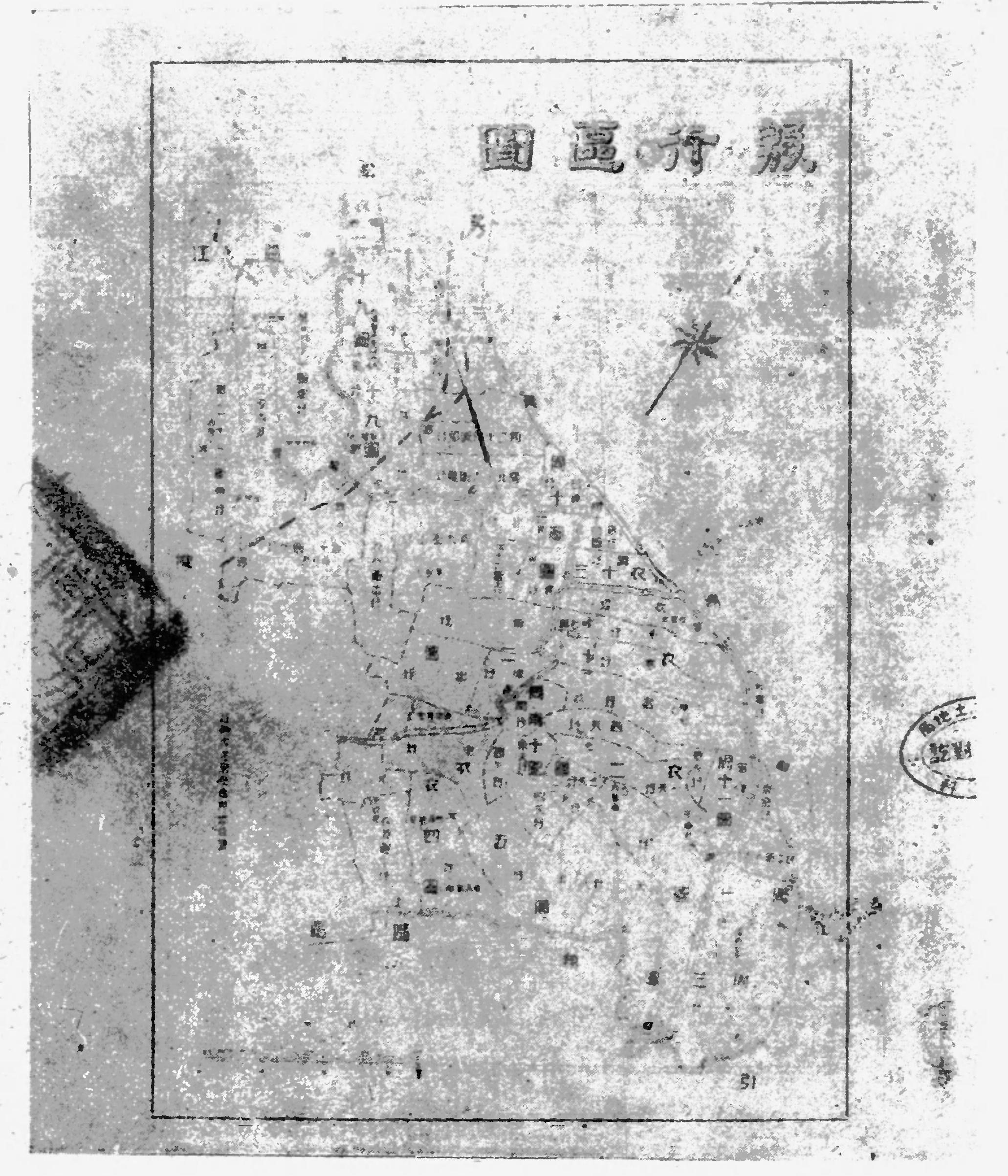
中　九月十日給

局長　朱炎

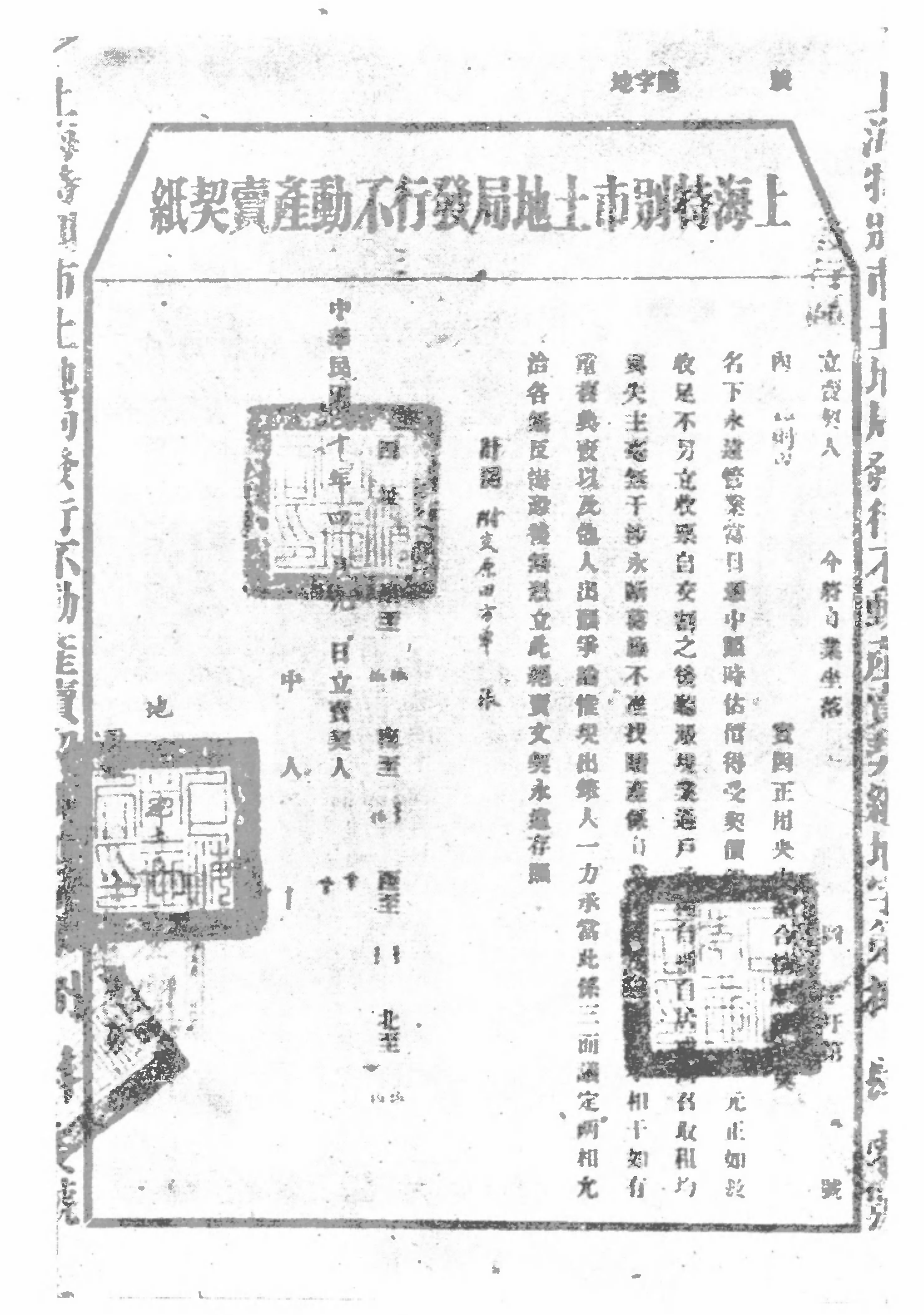
上海市土地局所給土地執業證之式樣



附同土地執業證之地形圖式樣



地形圖後背所載該區地形全圖之式樣



上海特別市土地局發行不動產賣契紙

立賣契人　　今將自業坐落　　號

內　計則　　　　因正用央中　　　　

名下永遠管業當日憑中照時估價得受契價　　元正如數

收足不另立收票自交割之後聽憑過戶　　　召租均

與賣主無干此係永斷葛藤不准找贖產係自　　相干如有

重複典賣以及他人出頭爭論惟賣出筆人一力承當此係三面議定兩相允

洽各無反悔恐後無憑立此絕賣文契永遠存照

計開　附支原田方單　張

中華民國二十年四月　日立賣契人

中人

地

上海市土地局發行不動產賣契紙之式樣

三聯收據單

收據

No.

四聯收據單

收據

上海市土地局

契紙帶徵

市政經費

辦公費

合計

右款已照數收訖合給此據

中華民國

三聯收條單及四聯收條單之樣式

中華民國二年 忙漕 版串

今據 區 圖 都 戶

完 國 二十年分上下忙 銀

數 分 釐

折合正附稅不撥省及帶徵市政經費共計銀 元 角 分

中華民國二十一年 月 日給

局長

第 號

中華民國二年 漕米 版串

今據 區 圖 都 戶

完 民國二十年分冬漕米

數 分 釐

折合正附稅予撥省及帶徵市政經費共計銀 元 角 分

中華民國二十年 月 日給

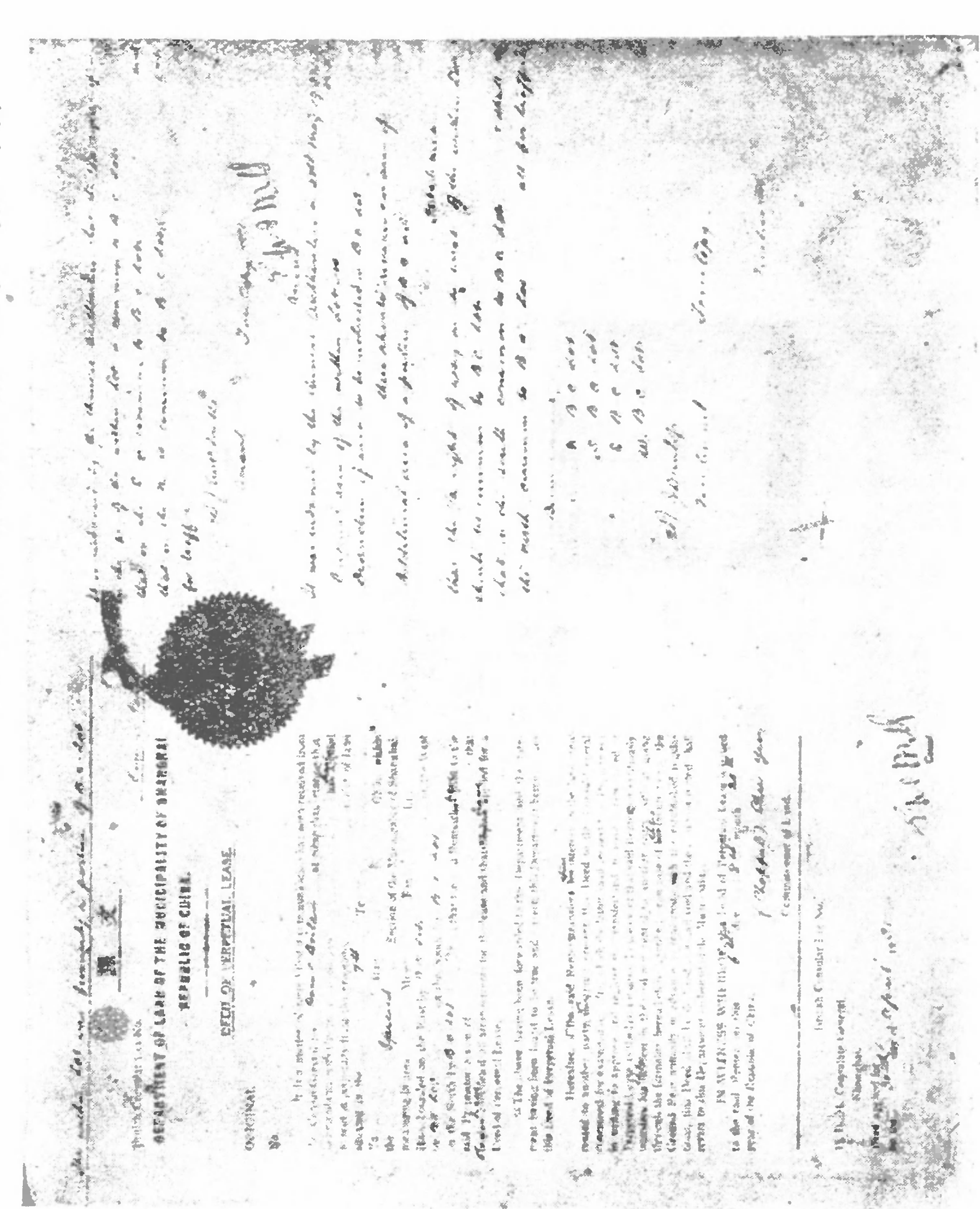
局長

第 號

忙漕糧串之式樣



上海市土地局所給英冊永租契之式樣



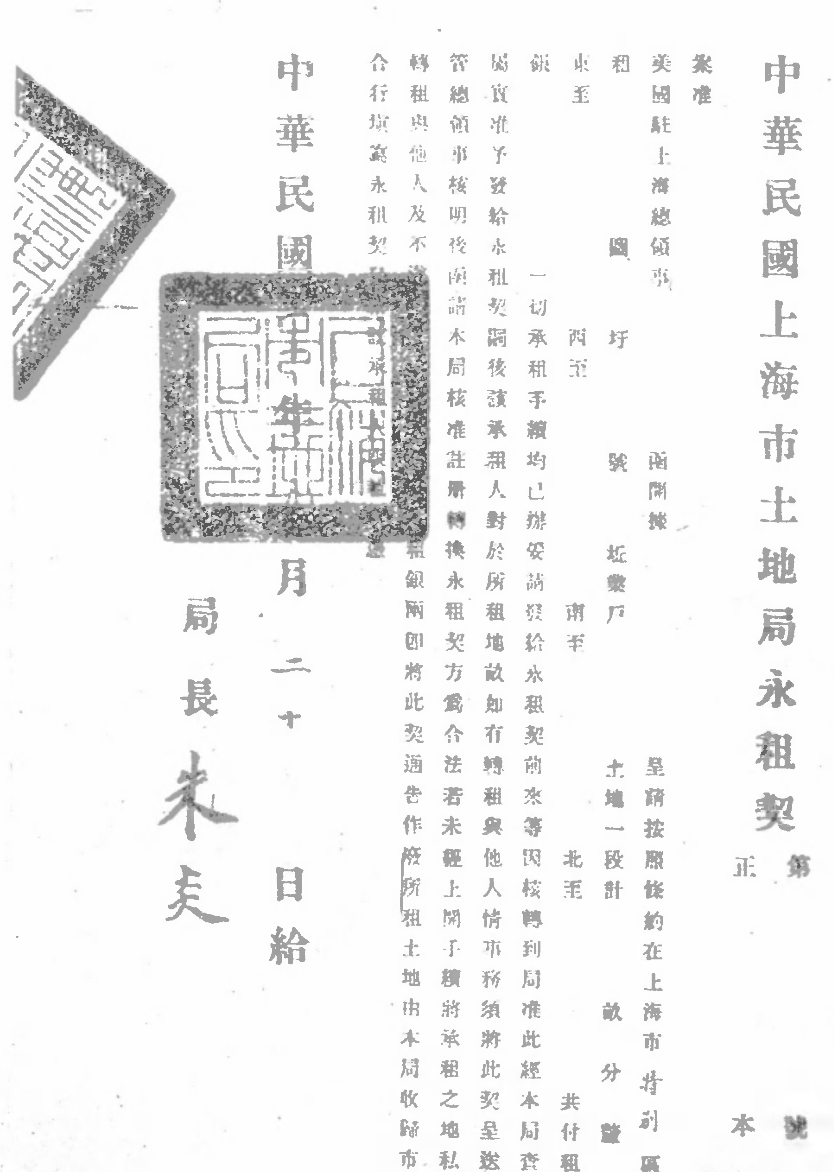
ORIGINAL

DEPARTMENT OF LAND OF THE MUNICIPALITY OF SHANGHAI

REPUBLIC OF CHINA

DEED OF PERPETUAL LEASE

前項永租契後背所譯英文之式樣



美册字　號

中華民國上海市土地局永租契　第　號

正　本

業准

美國駐上海總領事　函開據　呈稱按照條約在上海市特別區永

租　圖　圩　號　坵業戶　土地一段計　畝　分　釐　毫

東至　西至　南至　北至　共付租價

銀　一切承租手續均已辦妥請發給永租契前來等因核轉到局准此經本局查明

屬實准予發給永租契嗣後該承租人對於所租地畝如有轉租與他人情事務須將此契呈送該

管總領事核明後函請本局核准註册轉換永租契方爲合法若未經上開手續將承租之地私自

轉租與他人及不[illegible]租銀兩卽將此契通告作廢所租土地由本局收歸市有

合行塡寫永租契[illegible]

中華民國　年　月二十　日給

局長　朱炎

上海市土地局所給美册永租契之式樣

OWNER'S COPY　　　　譯　文

U. S. Consular Lot. No. ______

(TRANSLATION)

Land Bureau of The Municipality of Shanghai, Republic of China

DEED OF PERPETUAL LEASE.

No. ______

It is a matter of record that a communication has been received from the Consul-General for the United States of America at Shanghai, stating that, in accordance with the treaty regulations - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

ha ve applied to rent in perpetuity from the proprietor - - - - - - - - - - - -

a plot of land situated in the - - - ______ - - Tu - - ______ Wei - - - ______ - - - - Hao - - - - - - - - - - - - Chia within the - - - - - - Special - - - - - Section of the Municipality of Shanghai measuring in area - - - - - - - - - ______ - - - - mow ______ fen ______ li ______ hao, bounded on the East by ______ - - - - - -, on the West by ______ - - - -, on the South by ______ - - -, on the North by ______ - - - - - - - -; that the said Renter has paid to the said Proprietor a sum of - - - - - - - - - - -; that he has completed all arrangements for the lease and that he has applied for a Deed of Perpetual Lease.

The above having been forwarded to this Bureau and the statement having been found to be true and correct, this Bureau hereby issues this Deed of Perpetual Lease.

Hereafter, if the said Renter transfers his interest in the land now rented to another party, he must present this Deed to the Consul-General concerned for examination, after which the latter shall request this Bureau in writing to approve and register the transfer and to issue a new Deed of Perpetual Lease as the law requires. In the event that said Renter surreptitiously transfers his interest in the land now rented to another party without going through the formality hereinbefore described, or in case of his failure to pay the Ground Rent annually in advance in conformity with the established regulations, this Deed shall be declared null and void and the land now rented shall revert to this Bureau on behalf of the Municipality.

IN WITNESS WHEREOF, this Deed of Perpetual Lease is issued to the said Renter on this ______ day ______ month ______ year of the Republic of China.

(Signed) Tchou Yen
Director of the Land Bureau.

U. S. CONSULAR TITLE DEED No. ______

REGISTRATION COMPLETED AT THE
AMERICAN CONSULATE-GENERAL, SHANGHAI

this ______ day of ______ 19__

Deed Register Vol. ______ *Page* ______

Consul
In Charge of Land Office

前項永租契後背所譯英文之式樣

No.________

Declaration of Trust

Know all men to whom these presents shall come that we ________ of Shanghai in the Republic of China do hereby declare that the lot of land registered in our name in the books for the registration of land kept for that purpose at the ________ Consulate-General at Shanghai aforesaid and known therein as Lot number________ ________ (________Lot No. ________) and containing a measured area as per Title Deed of Mow ________ Fen ________ Li ________ Haou ________ (M. F. L. H.) is the property of ________ ________ ( ) and that we hold the same in trust for ________ to dispose thereof as ________ or ________ successor in title may direct in writing and after payment of all charges due me in respect thereof and upon satisfactory identification and proof of title.

And it is expressly understood and agreed that in the event of our disposing of the land or any part thereof in accordance with the written instructions of the person holding this Declaration of Trust and the Title Deed we shall be freed from all further responsibility in the matter as the holder of the said documents will be recognized in priority to any other person and no claim shall be made against us in the event of its being found afterwards that the person giving such written instructions was not the true owner of the lot.

Given Under the corporate seal of ________ at Shanghai this ________ day of ________ One thousand nine hundred and ________

Signed by the said ________

____

In the presence of ________

____

掛號洋商發給業主權柄單之式樣

Declaration of Trust.

Limited of

in the Republic of China (hereinafter called the Company) hereby declare that the lot of land situated and registered in the Company's name in the books for the registration of land kept at the Consulate-General at aforesaid and known therein as Lot Number the Title Deed thereof being Numbered and containing as per Title Deed Mow M. F. L. H. Fun Li Hao ( ) is the Property of (hereinafter called the beneficial owner) and that the Company holds the same subject to the Land Regulations for the time being in force in aforesaid **Upon Trust** to dispose thereof as the said beneficial owner his heirs representatives or assigns (being the owner or owners thereof for the time being) may (after satisfactory identification and proof of title including the production of the Title Deed and this Declaration of Trust and payment of all costs expenses and monies due to the Company from the said beneficial owner or owners for the time being) direct in writing and it is expressly understood and agreed that in the event of the Company disposing of the land or any part thereof in accordance with the written instructions of the person holding this Declaration of Trust and the Title Deed then the Company shall be freed from further responsibility in the matter as the holder of the documents will be recognised in priority to any other person and no claim shall be made against the Company in the event of its being found afterwards that the person giving such written instructions was not the true and sole owner of the lot

Signed by the Company this day of One thousand nine hundred and

In the presence of

權柄單之另一式樣

附權柄單譯文

立掛號代管永租契產業單

中華民國上海境內　洋行(以下簡稱本公司)由此通告。該地坐落並用本公司名義。在上海英國領事署地册簿中註册。得悉計地　塊。號目爲　號。其永租契號目爲　號在永租契上。載明有地　畝　分　厘　毫(　)整。乃　之產。(以下簡稱享有產業權利之業主)本公司依照上海現行地皮章程。握有同等管轄之權力。受委任後。可以處置上述之地。因上述享有產業權利之業主、其子嗣、或受業人(乃現時業主)能　(完全表示同意及署名證實之後。包括提出永租契與本代管產業單。並由現時享有產業權利之業主。繳清應付本公司之一切費用及銀錢。)直接用書面指照。並顯然通曉及願意。如本公司擬移讓該地或該地之任何一部分者。當得執有本單與永租契人之書面指示。此後設或發生提出書面指示之人。非眞及唯一之該地業主。本公司概不負任何責任。因執有

契約人事先業已承認。及對於本公司無甚要求之故也。

一千九百三十二年　月　日　簽名

證明人

（註）業主借用洋商名義。轉換永租契後。洋商另立代管永租契產業單（卽權柄單）一紙。附同永租契交給業主執管。（上文業已述及）然每見吾國業主自接得該單及契後。大半藏置於銀庫中。除買賣抵押過戶時取出更換外。罕有涉獵之者。而該單之內容若何。主權是否被人侵佔。文意是否溢出範圍以外。更懵然莫知。編者爰將該單原文用直接辭意。譯出如上。以供參攷。

權柄單之式樣。各洋行略有不同。雖字句間略有歧異。而主旨則相同也。

第十三章　稅……捐

房捐地捐等稅。租界與華界各有規定。多寡不一。玆分別叙明于後。

第一節　(一)田賦稅

土地執業證暨田單等。(租界華界同)分上下忙及冬季漕銀。(寶山縣稱米銀)

上下忙——每年合正附稅手續費及帶徵市政經費。

冬季漕糧——每年合正附稅手續費及帶徵市政經費。

每年每保徵收數目不一。按照市政府財政局預算規定。將每保應徵之數折作銀兩收訖。(見前糧串照片分上田　下田　准田　上折田　准折田)

(二)年租——上海界內永租契。每年每畝須納年租制錢一千五百文(合銀一兩)由掛號洋商轉繳。(寶山界內每年每畝須納年租制

錢二千文）

（三）暫行地價稅——在土地施行法未公佈以前。凡上海市政府所轄之區域內不論宅地、農田、墳地、蕩漊、除市有土地、及屬于公共慈善用途而無收益之土地外。須由土地所有權人繳納暫行地價稅。其稅率按照估定地價計算。每年暫征千分之六。分二期繳付。第一期自一月一日至二月底止。第二期自七月一日至八月底止。業主可於規定期內。自報地價以爲根據。但業主自報之數與時價相差過鉅時。由估價委員會評定之。凡已徵收暫行地價稅之土地。其原有田賦正附稅遂卽廢止。市內無論已否清丈之地。一律同時徵收暫行地價稅。但未經清丈換證者。暫收田賦。製給版串。俟清丈換證後。補繳稅款。業主得將該項版串請土地局查明扣抵。如已徵收暫行地價稅之土地證。買賣時仍轉土地執業證者。其應納之轉移稅。按時價徵收百分之二。

（註）暫行地價稅之徵收。因手續繁瑣。迄今尚未實行。

第二節　華界

房捐——年分四期。每期住宅按照房租繳百分之十。商店繳百分之十四。房東房客各任一半。房東應繳之半數。由房客代爲墊繳。在房租內扣除。

第三節　公共租界

（一）永租契稅——年納地捐稅銀千分之七。（以工部局估價計算而定）分兩期繳付。由掛號洋商轉繳。

（二）房捐——（俗稱巡捕捐）年分四期。每期照租金繳百分之十四。由房客擔負。期前預繳。

越界築路區域房捐。每期照租金繳百分之十二。不用水電者除外（此乃昔日之情形現越界築路一案華租當局業經議妥此條行將變更）

（註）工部局徵收捐稅成數由納稅會議决標準施行。

第四節 法租界

（一）永租契稅——年納地捐稅銀千分之八。（照公董局估價計算）分兩期繳付由掛號洋商轉繳。（凡建有房屋之田單地亦須照例年納地捐）

（二）房捐——年分四期每期照租金繳百分之十三。由房客擔負期前預繳。

（註）法租界徵收捐稅成數。由法公董局議决標準施行。

租界當局爲增加地捐之收入。每三年舉行估價一次。每次例將地價提高。工部局每三年出估價冊四本。分中區、東區、西區、北區。公董局同時亦出二本。分老租界、新租界。以作徵收地捐之標準。每觀界內執有永租契之地主。不因擔負彙增而生駭反視之而雀躍。蓋以估價提高。市價勢必騰漲之故也。在估定地價後。未實行前。租界當局須將增加之數。通知掛號洋商。由洋商用書面轉告業主。如業主對於增加之數。不能同意者。可於二十一天內。委託洋商提出異議。

第十四章　畝數……量尺

十毫爲一釐。　十釐爲一分。　十分爲一畝。

一上海畝合英呎七千二百六十方呎。俗稱爲七十二方六角。（合公尺六七四．四七六方公尺）

一步爲五呎六吋。（昔日永租契以步計現改爲呎計。）

一方步爲三十方呎、二五。

一畝爲二百四十方步。

一寶山畝合英呎六千六百六十方呎。俗稱爲六十六方六角。

一上海畝等於一．一寶山畝。

一寶山畝等於．九〇九上海畝。

營造尺與魯班尺之比爲九與八之比。

新弓與舊弓之比爲十五與十六之比。

舊弓地一畝。合計新弓地一畝一分三厘七毫七絲八忽强。

(以英呎折算)

新弓畝積爲六千二百方呎。

舊弓畝積爲七千二百六十方呎。

舊弓地一畝。當新弓地一畝一分七釐一毫弱。

(註)上海昔日以成衣布疋等普通公用之尺。稱曰官尺。木匠所用之尺。曰魯班尺。亦曰木尺。木尺以官尺八寸爲一尺。木行尺以官尺九寸六分爲一尺。工部營造尺以官尺九寸爲一尺。石匠尺以官尺七寸六分爲一尺。今則以法尺爲公尺。一公尺抵三、二八〇八英呎。一英呎抵〇、三〇四八公尺。一公尺抵三市尺。六千市方尺等於一畝。

第十五章　升科

升科者。人民向土地當局繳費購地及補繳地價之謂也。其間約可分爲四種。一爲領買升科。一爲溢畝升科。一爲重繳升科。一爲補價升科。茲分述之。

第一節　領買升科

凡河邊漲灘。年久浜溝。沒踁公路。以及年代久遠無主荒地。土地局均可招民（或人民自向該局呈請）購買。凡隣近該地之居戶。得具呈文申請領買。如爲自向該局呈請領買者。須述明該地與公衆無甚利益。並由當地本年值年地保蓋戳證明。經該局許可後。當按照時値繳價領取所購之地。

第二節　溢畝升科

何謂溢畝。蓋卽丈量之後。溢出本契上原有之畝數也。閱者可參見田單之流弊中。業主藉減年賦而將畝數報少。或因侵佔隣地而溢出契上所載之畝數各節。一經土地局循序丈量。或由轉契換證關係而丈見。不難立得確數。若果有溢畝。土

地局當劃出歸公。或由業主聲請將溢出畝數。照估價繳納升科費。領爲已有、

凡非沿公浜公路及不與公地毗連之地。如有溢畝。以原限半數爲限。但至多不得過一畝。其逾限溢出之地。應卽劃出歸公。或准業主向土地局繳價升科。

凡在准轉永租契區域內之田單地。如有溢出。一律於戶地圖上加蓋木戳。文曰「多地幾畝幾分幾厘幾毫。」倘出租於洋商。應先繳價升科。

凡沿街及沿公浜公路已有建築物各戶。如有溢畝。一律於戶地圖上加蓋木戳。文曰「多地幾畝幾分幾厘幾毫。」暫准使用。俟房屋翻造時。應卽讓出。凡無建築物之空地。將溢地一律劃出歸公。但如不礙交通或農田水利者。得由業主向土地局繳價升科。

第三節　重繳升科

凡河海兩邊。每多漲灘沙地。歷年經久。往往出水。初較陸地爲低。有時潮漲仍被淹沒。公家不與疏濬。終至成爲灘地。每由人民向上寶沙田官產分局購充私產。（若爲濬浦局所塡出之灘地。自製造局起至吳淞止。則向濬浦局購領。）在昔當

局對於是項漲灘沙地因有淹沒關係。取值較之市價爲廉。（且因常有一地兩照及單照重複等情。人民對之信用亦遜。）但嗣後既成陸地。再無被淹之虞。則畝值似難軒輕。所以土地局在轉換土地執業證時。當先令業主依照時値估價重繳畝值。

第四節　補價升科

凡田單印諭等歷年未曾完糧。一經查出。例須照市價補繳升科費百分之五十。

（註）土地局對於沙田或官產之升糧入冊辦法。凡灘地可施測丈。査無糾轕者。方准換給土地執業證。而在未換給之前。當令業主照灘地或田地時値估價之四成。扣除原有部照所載已繳之價。繳納應補繳之地價。若係高陸、洋塘、四區內財政部執照者。則在經核准轉換土地執業證時。應照時値估價之五成。扣除該部照所載已繳之價。補繳地價。凡執有以前所發財政部執照各業戶尚未升糧入冊者。當請求升糧入冊。繳納升科費。換領土地執業證。否則土地局即按照該項部照所載原繳地價。加計週年六厘利息。扣除歷年應完糧賦。發還地價。將該地收歸市有。另行招商承領。至於以後所發部照。亦應自發給部照之日起。於六個月內。向土地局升糧入冊。以資整理。

附上海市公私浜路衖基標準

（一）公私浜

（甲）浜之長度在五百公尺以上者。不論沿浜業戶契載有無跨管浜基情事。一律認爲公浜。

（乙）浜之長度在五百公尺以下。沿浜業戶有確實證據。足資證明爲私有者。是爲私浜。然仍應審查各該沿浜業戶產契。照契載四至。或方單畝分丈足管業。有餘歸公。但該浜如爲農田灌漑所必需。雖爲私有。亦不得任意塡塞。由土地局在戶地圖上予以批明。俟將來該浜在事實上無汲取必要時。該管業戶得呈請核准。收歸私用。

（二）公私路

（甲）路寬滿一公尺以上。長滿五百公尺。不論沿路業戶契載有無跨管路基情事。均一律認爲公路。

(乙)路寬不滿一公尺。長不滿五百公尺。沿路業戶有確實證據足資證明爲私有者。是爲私路。然仍應審查各該沿路業戶產契。照契載四至或方單畝分丈足管業。有餘歸公。但該路如爲村鎭交通之要道。雖爲私有。亦不得任意堵塞。由土地局在戶地圖上予以批明。俟將來該路在事實上無通行必要時。該管業戶得呈請核准收歸私用。

(三)公私衖

公衖、指兩姓以上業戶公用出入之衖而言。兩姓出入之公衖。應於戶地圖內予以劃分界限。但註明公同出入不得堵塞等字樣。三姓以上出入之公衖。戶地圖內應予另行劃出。但註明逐戶產權。例如某戶對於該衖全面積有持分若干。仍按持分納糧。如三姓以上對於公同出入之衖。一致同意認爲公地。不願承糧時。應予割除糧額。一面在戶地圖內。僅註公衖字樣。異日產權設有變動。各業戶產權漸歸併一戶之時。經市政府許可後。得由併產之戶。升科承糧。

第十六章　田單之流弊

田單（俗稱方單）爲遜清咸豐五年丈量後之執業憑證。其後民間卽以之爲正式證據。殊不知年代久遠。流弊百出。今將個中情形次第叙述。

一、單上戶名。卽咸豐五年度之原業主姓名。（亦卽後世業主之祖宗名號）數世遺傳。未嘗更改。是故業主後裔。或因析產。或因分賣。其間爲畝數之分折。舊例每將一紙田單割成數紙。另以他紙補充。抄上被割之文字。如此。於法理上。頗屬不當。

二、紙張性柔質薄。縱無割裂等情。而歷年久遠。如藏置不愼。幾經霉爛糢糊難辨。

三、單上無四址。如欲分清該地界限。誠屬難事。倘若該地爲不規則之地。（卽多角形）則更不易也。

四、土地買賣。例須完稅。民間每因省去完稅及手續關係。往往卽以原單授

受並不聲請覆丈更換戶名數十年來該地界限是否擴大抑或被人侵佔混淆不知當時農人鋤田田基四週被鐵鋤所及日積月累將隣地佔爲已有者不知凡幾卽使被佔者知之亦因地價極廉所值無幾不與之爭。

五、咸豐五年丈量土地時陋規綦多甚有以多報少減輕糧稅或有出售關係則又以少報多藉充畝數。

六、因有上述關係市間贋鼎極多以僞亂眞辨認不易。

具此數種情形則田單之亟宜清理可不待言抑有言者經營地產商人於買賣抵押是項田單之時必費極大周折設非審愼周詳遽難辨別而易被所欺因之田單交易非當地當年値年地保證明蓋戳不可然商業要以信用爲基礎設如己身之信用非請託他人證明不可則其對於社會勢必引起懷疑而於營業前途影響將何如耶其與永租契相較實有霄壤之別焉。

第一節　信任永租契之緣由

昔日上海田地在清粮以前。執乾隆四十八年縣印田單爲土地憑證。在清粮以後。執咸豐五年縣印田單爲土地憑證。如遇有遺失焚燬等事。得聲叙事由呈縣飭查。一經查核。與事實符合者。則補給印諭。或由當地當年值年地保蓋戳補給代單。歷久相安無事。於光緒二十四年。乃有上海灘地升科召變（意卽變賣）局之設立。兼查無糧公地。總辦候補知府許寶書。詳奉總督劉坤一。飭縣停給印諭。由局驗單。凡丈見單少地多者。或單多地少者。或因買賣發現者。或將田單遺失者。皆在充公召變之列。其歷久完糧。具有粮串而無單諭者。亦作無效。有力之戶。忍痛繳價。無力之戶。坐視沒收。因之傾家蕩產者。大有人在。初僅施於沿江沿浦各圖。其後延及內地。奸紳劣保。因以爲利。大張惡風。於是當時華民。不得不依賴外人。藉名轉契。其非不知國權之損失。蓋飲鴆止渴。亦迫于當時之環境使然耳。其最要之緣由有四。

一、可得法律保護之鞏固。

二、可求財產信用之增長。

三、可使己名之不外露、

四、如有讓地作路等事。可由洋商出面索取讓路等費。其值當較田單讓路所給之費爲鉅。

夫以吾國昔日行政與司法之腐敗。致使具有產業之人民。不信仰本國。而反謀保護求信用於外人。恥莫大焉。嗣後當局雖有華商道契之創設。終非根本挽救之法。祇以脗合民衆心理而已。今土地當局因該契買賣等交易可避免轉移等稅。對於公家收入不無損失。遂以土地執業證替代之。今雖尙不能普及。然如能切實辦理。取費從廉。手續簡便。想亦不難與永租契頡頏也。

第二節　辨別田單眞僞法

田單流弊之最大者。莫若易於僞造。因之市間贋鼎充斥。其製作之精巧。直可以僞亂眞。倘非老于斯道者。每致受愚。編者以經驗所得。將辨別田單眞僞之法。述之於後。按田單係遜清咸豐五年度之遺物。年代久遠。色澤不同。辨別之道。首當注意此點。蓋作僞者。祇能倣製而萬難效古。間雖發現一二製造精良。極端摹倣與古製無異者。然而一經詳審。畢竟略遜一籌。倘能以眞者同時對照。其弱點當立辨也。

可參照下列比較表。逐項審查。如此則不難眞假判然矣。

附田單眞僞比較表

注意之點	眞者	假者	說明
田單紙質	細膩帶黃色	粗劣帶白色	古紙與新紙色澤終不同
紙張邊樣	四邊稍毛	四邊齊整若切	田單紙係咸豐五年特製
官印硃色	色淡而淸楚	色深而含糊	官印係銅製
木板四邊	藍色稍深而雅緻	藍色極淡而帶火氣	
木刻字跡	挺勁而娟秀	粗細不一	
所塡畝分字體	每圖由一人塡寫	摹寫不精或筆跡不同或墨色不同	老于斯道者一觀卽得之（可將同圖另一眞者相較）
官印	硃蓋墨	墨蓋硃	由縣署中竊出眞單塡上假造畝分地址等

辨別者參照上表及上列眞僞照片。確定田單眞僞外。尙須注意單中畝數有否挖補塗改痕跡。往往田單果屬眞品。而作僞者改換圖保或增加畝數。騙人資財。辨別之道。首向陽光透視原塡之字有否挖擦痕跡。其次爲偕來之地保是否可靠。

緣田單交易例須該圖地保作證。因之假田單必隨假地保。(或則串同隔年地保。或他圖地保或冒充地保朋比爲奸到場朦混)辨別之道可參閱確定地保眞僞法一節。此外所感困難者卽田單因析產關係一紙分成數紙。復將他紙補充再行抄上被割之文字。(詳見上文「田單之流弊」一節)此種田單更易僞造。故市間假單亦以此種爲多。辨別者於上述各點應審愼周詳外尤須注重於地保之證明也。

第三節　確定地保眞僞法

地保之名稱與權限以及種種陋習已詳上文「地保」一章。可知田單以及同等契據之買賣抵押例須地保到場作證。設或田單係屬贋品則偕來者亦定非原人。非隔年地保。卽地保夥友或自鳴地保代表者不一而足。蓋非如此卽難作僞而達目的也。確定之道可分兩端(一)凡屬地保均爲本地鄉人。對於所轄圖圩及過去事實。必明瞭無遺。具此經歷。方有被委爲地保之資格。是則地保之應屬該圖本籍之人而具有田地者無疑焉。(二)在交易之前可親至土地局查詢今歲該圖

地保之姓名年歲及住址然後再行相當調查與證明卽能確定眞僞避免受愚作僞者尙可混過第一端之所述而難於朦蔽第二端之所述也雖覺手續太繁跋涉過甚然爲維護利益計固不得不審愼從事設事前稍因不愼而致受愚事後以謀補救其困難自不待言矣幸勿忽視焉

第十七章　業主請求丈量土地費用

凡已經土地局丈量之土地。或未經丈量之土地。業主遇有發生糾轕。或訴訟。及聲請轉換土地執業證。並將土地分析等事。均可請求該局丈量。聲請時。須具呈請文。並呈驗田單、糧串、契紙或他種證據。經該局審查確實後。預繳丈地費及地保領丈費。由局方擇定丈量日期。通知業主。並預約地保及隣戶等。屆時一律到場指點四址。丈量後。繪製圖稿。經地保證明。令業主於圖稿上簽名及蓋章承認。然後領取土地證圖。領後如欲按圖立界石者。須另繳立界石費。凡業主請求丈量。該局查有不實者。則予駁斥拒絕。不予丈量。此外若審查確實。而在丈量時。業主並不到場。則預繳之丈量費。局方得沒收之。餘如證圖差誤。業主得聲請覆丈。覆丈後果有差誤。該局當免費改正。否則例須繳納覆丈費。

附土地丈量費（土地執業證立界石費同）

每畝地價不滿一百元者。一畝收丈費銀洋一元。一畝以上。每畝收丈費銀洋五角。

每畝地價自一百元以上。不滿五百元者。一畝收丈費二元。一畝以上。每畝收丈費銀洋一元。

每畝地價自五百元以上。不滿一千元者。一畝收丈費銀洋五元。一畝以上。每畝收丈費銀洋二元五角。

每畝地價自一千元以上。不滿一萬元者。一畝收丈費銀洋十元。一畝以上。每畝收丈費銀洋五元。

每畝地價自一萬元以上。不滿三萬元者。一畝收丈費銀洋二十元。一畝以上。每畝加收丈費銀洋十元。

每畝地價在三萬元以上者。一畝收丈費銀洋四十元。一畝以上。每畝加收丈費銀洋二十元。

凡地產總值不滿十元者。收丈費銀洋五角。

附地保領丈費

地產價值不滿一百元者。領丈費銀洋五角。

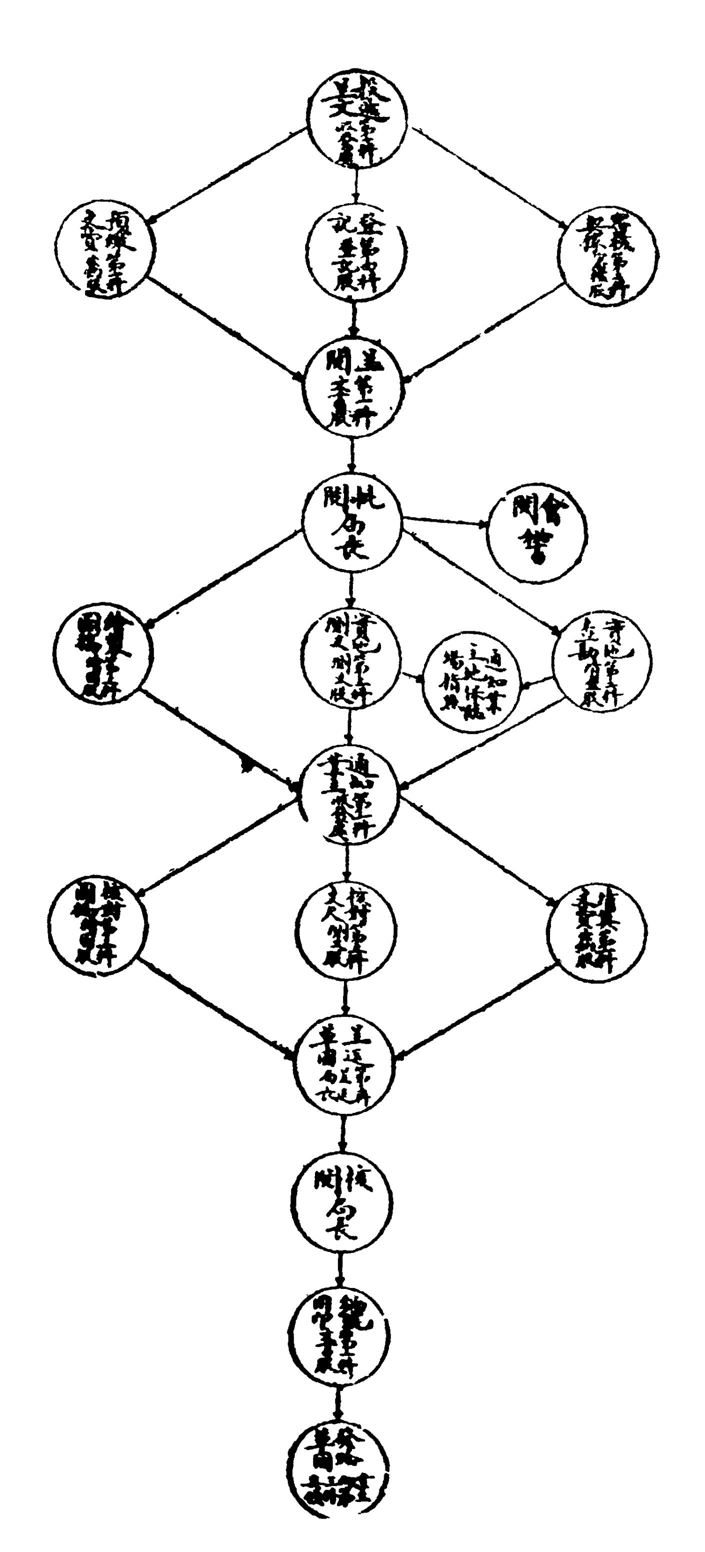
地產價值一百元以上不滿五百元者。領丈費銀洋一元。

地產價值五百元以上不滿一千元者。領丈費銀洋二元。

地產價值一千元以上者領丈費銀洋四元

以上所列丈費以丈見畝數計算。不滿一畝者。亦作一畝計算。如丈地分二處不連續者或欲拆分數地者因分別繪圖關係其丈費亦分別計算。

業主請丈及領圖手續圖



第十八章　田單（或其他同等憑證）轉換土地執業證之手續及費用

田單之流弊。既如上文所述。是故市政府土地局成立後。對於土地事項。力求完善。以前陳腐陋習。改革綦多。年來尤致力於丈量土地之工作。繪製地形圖樣。使土地業主能將舊有田單或其他憑證。向該局調換土地執業證。原戶換證手續與費用。均尚合宜。惟其間之主動不一。（一）由土地局循序丈量後在規定期內通知業主前去轉換者。則主動在土地局。（二）在土地局尚未丈量之前。土地業主先行到局請求予以轉換者。是則主動在土地業主。然土地局所管轄之土地遼闊。在最短期內。當不能丈量完畢。祇能分區進行。因之時有業主先請轉換執業證之事。一俟土地局將全部土地丈量完竣後。即無是類情事發生。在此丈量尚未竣工之期。編者不得不將土地局飭令轉換暨業主請求轉換之手續及費用陳述之。

第一節　飭令轉換

土地局於每區丈量完竣後。更須調查各地之業主。經相當證明後。即行公佈

通告。限於一個月內飭令各業主携帶粮串、田單、契據、或他種憑證向土地局報驗。局方卽塡給收據。（是據俗稱小收條）同時報明每畝地價。及每戶地產總值。由該局鑑定。照例繳納公費（卽轉換土地執業證及圖稿等費。簡稱證圖費）領取圖稿。倘業主中有遺失田單。或其他重要證據。或有一部分遺失者。照遺失單契。請求補給執業證之法辦理。俟一切手續辦妥後。納費領取圖稿。業主領得圖稿後。當審察該圖所繪及註明之地形界址。有否差誤。若無差誤。卽於十日內簽名蓋章。於圖稿上。送交該局。在一個月內。不發生與隣地糾轕情事。局方卽行通知該業主。持同小收條到局轉換土地執業證。如地形界址有差誤之處。或與隣地發生糾轕。應於十日內用書面聲敍事實。隨繳請求覆丈費。聲請覆丈。（確屬錯誤費可發還）局方當卽傳同地保。並知照有關係隣戶等。到場指明界址。會同覆丈。如有差誤。自須更正。設無差誤。照章收費。再依上例。轉換土地執業證。此外業主尙須注意者。依照土地局定章。凡將已丈地畝。公佈飭令轉換執業證後。務須前去轉換。倘逾期一個月。尙未領取圖稿者。卽以原稿爲確定稿。如有差誤。由業主自行負責。日後領取證

圖時須加二倍繳費倘逾期一年又六個月延不領取圖稿者該局當呈請市政府處分矣業主其愼諸惟土地局公佈飭令轉換後業主適因地畝界址糾轕而尙在訴訟中者得將訴訟文件向該局呈驗後該局可准予緩領免予收取逾限費但結案後當從速轉換

第二節　聲請轉換

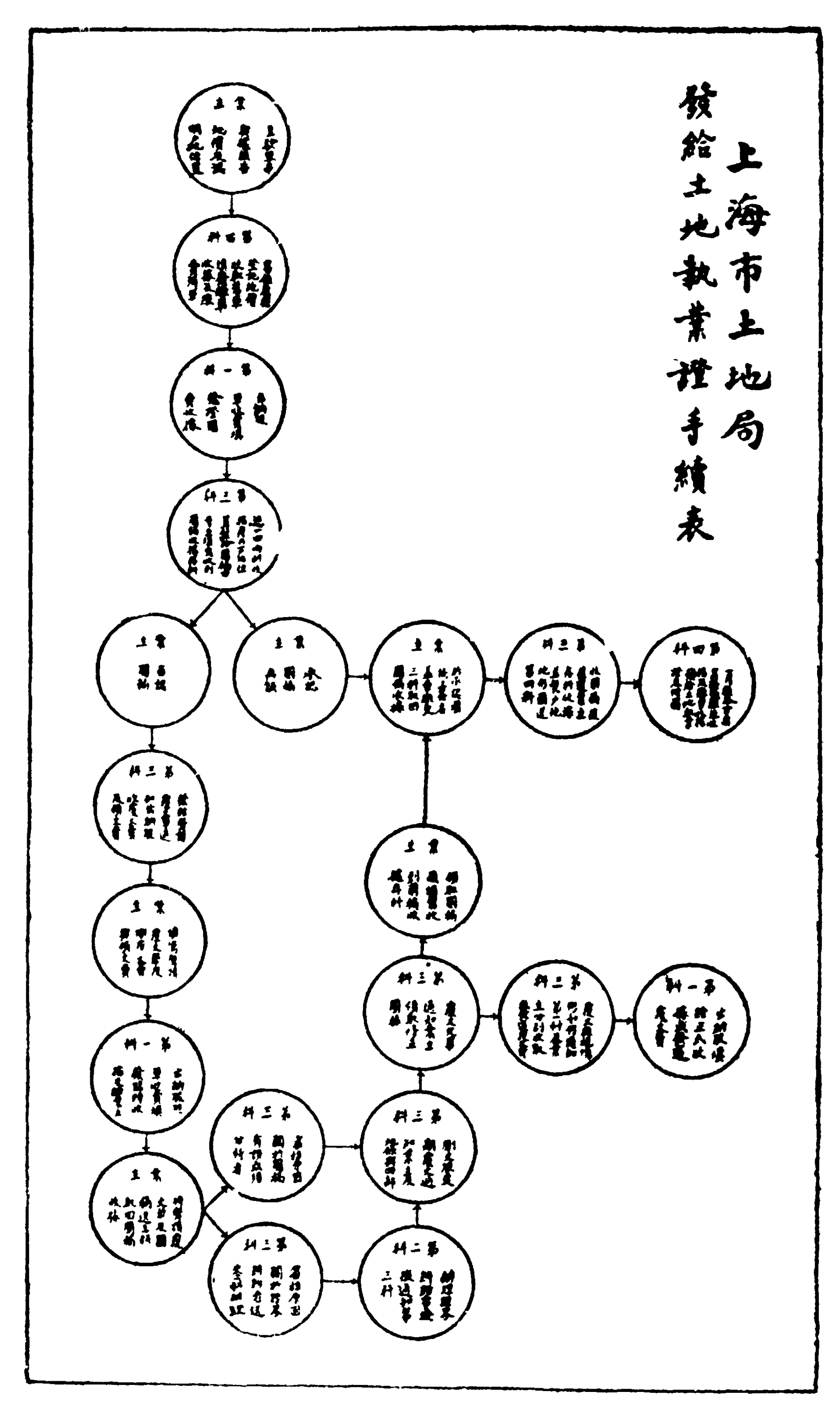
土地局以時間關係在尙未丈量之區域內業主多於事前聲請轉換其聲請手續須先具一聲請丈量換證文由該局核准乃可將最近三年粮串及舊有田單或其他契據等向該局呈驗並報明每畝價値及全地總値該局接收後當卽給以小收條（如調查而有糾轕則駁斥不准）至丈量時當先通知業主到局繳納丈量費（參閱業主請求丈量土地費用一章）及證圖等費屆時會同地保等丈量地形畝數繪製地圖然後履行上述飭令轉換一節中之手續轉換土地執業證無庸復贅在未丈區內業主中所以亟亟轉換之者蓋因田單之弊筆不勝書在此上海地產事業昌盛之秋土地買賣已成普遍交易各方對於舊有田單恆覺手續麻煩

及不信任之感因此價值難增買賣不易今值土地局有轉換土地執業證之舉而是項證圖明瞭畝數正確四址詳明不亞於永租契外界均極信任雖過戶時所納費用較權柄單爲高昂而該地價值終可增高故各業主不待丈量而亟求轉換固有其理由在也但尙有一事須注意者卽目今在未經清丈之區內所有地形圖將來俟土地局將該區域完全丈竣公佈飭令轉換新證時須到土地局轉換改編新號之地形圖因現有地形圖之坐落名稱乃舊有之名稱也

附徵收證圖費

地價總值	徵收費銀
不滿五百元	每張銀洋二角
五百元以上不滿一千元	每張銀洋五角
一千元以上不滿一萬元	每張銀洋一元
一萬元以上	每張銀洋五元

(註)凡一切呈文。人民如自己不諳繕寫者。可託土地局代書處代繕。每件取費自四角至一元。(副本在內)視文件內容之繁簡而定。所具呈文宜用二份。一正一副。(副本上可無須貼印花。)俾土地局便於進行該項手續。



第十九章　田單(或其他同等憑證)轉換永租契(即道契)之手續及費用

外人依據南京條約。攫得永遠租借上海土地後。第一次第元號永租契(昔稱出租地契)成立於道光二十七年十一月二十四日租主爲英商顛地蘭士錄(譯音)出租人爲奚某計地十三畝餘。每畝永租錢九十九千八百文坐落二十五保三圖必字圩。土名鬬鷄場彼時田單轉換永租契事前丈量地形畝數。均歸領事署一手辦理。祇於丈地時。由圖董地保等到場眼同丈量。四址不詳。弊端百出。而我國官廳始終無過問之權。後經數度交涉至同治年間。始由上海縣派員會丈嗣因此事關係國權上海縣權力較小。改歸道署辦理同時並令承租人(洋商)附呈租契。後因轉契日衆於光緒十五年。遂有會丈局之設置成立之初我國當局僅與領事署會同丈量嗣後工部局及公董局相繼加入成爲三方會丈矣。考其加入之由其間亦有一段因果。事爲東區以內。有一田單基地該業主於轉換永租契丈地時。暗自串通丈繪生。將貼隣該地之公浜丈入充數。永租契出後。計得地二十一畝餘。

迨後售之他人。購之者復將該地分售於人。經此分售後。數度丈量。其畝數總計祗有十八畝餘。相差有三畝之鉅。因而發生交涉。理詞各執。由洋商轉呈領事署。復由領事署轉至道署。結果私行和解。由原業主賠償少地一半之值。自此糾轕以後。田單轉換永租契時。在租界或隣近越界築路之地段內。必須工部局（或公董局）會同丈量。核對畝數。更正界石。出立照會。從此由雙方會丈。而成爲三方會丈矣。民國成立。由特派交涉公署辦理。（前曾與道尹一度會辦）迨上海市政府成立後。改由土地局處理。其遞轉情形。頗爲繁複。爲使明瞭起見。分爲（甲）（乙）（丙）（丁）（戊）五個時期。甲、係最先時期。乙、丙、丁、均係過渡時期。戊、係現在時期。五時期中。當以第四時期之手續爲最複雜。而費用亦最高昂。茲分述之。

（甲）自道光二十二年（公歷一千八百四十二年）五口通商後。外人之在上海租地。極爲自由。境界既無限制。手續又極簡易。僅由承租人（卽外人）呈請該管領事。轉函上海道。發給印契可也。（無需交出田單及出租草契）

（乙）洋商（或華人戳洋商牌號）依據地皮章程第三款。由業主（或永遠出租人）寫立永遠出租契二紙（係屬一式嗣後普通紙店亦有印就之永遠出租文契出售）該契內容如下。

立永遠出租基地文契　今將自置坐落　邑　保　圖　字圩
第　號內糧地　正情願央中永遠出租到
洋商處為業三面言明憑中議定時值出租價銀計　正
當立契日其價一併收清另立收據為憑其地自出租之後恁從得主管業耕種收冊過
戶承糧取租起造華洋房屋開溝築路概由得主之便與失主永不干涉門房上下並無
言阻如有重交疊賣來歷不清以及別項轇轕失主自願理直承租人年租每年每畝制
錢一千五百文須預付以供糧賦此係兩相允洽各無異言恐後無憑立此永遠出租基
地文契為照

計開四址

年　月　日立永遠出租基地文契

中
圖
代筆

業主逐項塡畢。由當地當年值年地保蓋戳證明。附帶草圖。畫出地形。詳載四址。至洋商處委請代轉永租契。由洋商轉呈該管領事署。由領事署編列永租契號目。洋商當卽出立一收據。（卽永租契收條。將來憑條換取正式永租契。）交與業主收管。領事署遂將永遠出租基地文契及草圖用公文移送會丈局註冊。（現今一切轉契手續均歸土地局辦理。）由會丈局以淸單謄正。飭冊書審查淸楚。如該租地並無糾轕。遂飭原地保到局具結。至會丈時。該局約定日期。用公文通知領事署。並令該洋商預繳會丈費。馬巡費、（此項費用現已取消）以及地保領丈等費。（洋商飭令業主照繳）再由領事署通知工部局（或公董局）及洋商。洋商再轉知業主。（業主屆時不到亦無關係。）屆時偕同地保到場。眼同會丈。倘丈得該地畝數短少者。業主可請會丈局將隣地同時另行丈量。以便查考。追回失地。設有多餘。例須升科。工部局（或公董局）在會丈之時。如發見四址差誤。當卽更正界石。查無轇轕。方登簿註冊。繪出地形圖樣四張。除一張存局備考外。其一以備日後附入業主永租契之用。其一寄交會丈局留底。（此外一張。呈交領事署轉給洋商核對承

認。洋商收到該圖後。照樣複印一張。交與業主查考承認。如有錯誤。可請復丈。若完全正確。即予簽字承認。交還洋商。洋商以此留存爲據。復於工部局(或公董局)所繪出之圖樣上簽字。交回領事署存案備考。同時用公文通知會丈局。聲明該圖與地無誤)並出立照會。由洋商具領。若業主因輾轉費時。亦有親向該局領取。將來憑照換取正式永租契。在會丈之先。例由該圖出官地保豎立界石。每塊取洋二元。共計八元。(業主亦可自行豎立)倘事先不豎界石。可不予會丈。一經丈竣。當即辦理出契手續。俟所有手續辦妥後。再用公文通知領事署。並飭洋商繳納永租契等費。(該費仍歸業主繳納)遂出永租契三張。除中張存會丈局備攷外。其餘上下兩張呈送上海道署(後改交涉公使署)。蓋印後。送由領事署將上張(或下張)轉交洋商。給予業主。下張(或上張)存該署備案。(英册大都將上張交給業主。法册大都將下張交給業主。現改爲同式永租契三份。一份爲正本交給業主。二本爲副本。副本又分第一副本。第二副本。第一副本存土地局。第二副本存領事署。)在領事署方面。例須收取永租契註册等費。(見領事署土地註册補契過戶等

費用一章）上述各項費用。均歸業主付給。惟借用洋商牌號而已。至此轉換手續告竣。業主即可將永租契收條調換正式永租契。及洋商出立之權柄單。當時隨即繳付洋商掛號費及常年費。嗣後每年須繳地稅、年租、及常年費與洋商。（俗稱戤牌費）前文已有述及。此後業主田單。遂變爲永租契矣。惟其中亦有確將田單售與洋商者。但屬少數耳。

（註）工部局（或公董局）受領事署之指揮。並嗣後享有地捐關係。故初次轉換永租契之圖樣無須納費。（如多至數張則須繳納）昔日歸工部局（或公董局）一手繪製辦理。現於會丈後。由工部局（或公董局）繪製草圖移送土地局。經土地局承認後。用土地局規定之紙張照草圖印繪正式圖樣。送還工部局。（或公董局）經承認後。復退還土地局。土地局乃在永租契與所附圖樣之間加蓋騎縫印。送交領事署進行上項手續。

（丙）嗣後於上述乙項辦理外。業主轉換永租契時。須將田單或與田單同效之憑證。連同上述之永遠出租基地文契及草圖一併呈繳洋商。（後又須附同糧串一張）辦理轉契手續。其餘均照乙項手續辦理。無他變更。

正式永租契發出時。會丈局卽將田單退還領事署。並於田單上蓋明業已轉契作廢等字樣。

(丁)業主向鄉公所購領一江蘇財政廳所發之草契。(一稱白契)契價一元。由業主中證地保簽字蓋章並塡明坐落、畝數、及地之售價並雙力姓名。送鄉公所繳費五釐。(敎育費市政費)由鄉公所於每月十五暨卅日二日。呈縣轉換官契並由業主繳納轉移稅百分之七、一二(後改百分之八、一二)照售價計算。業主領得該契後。乃可連同永遠出租基地文契及最近三年糧串與田單等。送交洋商進行轉契手續。由洋商呈交領事署。再由領事署轉交會丈局。經該局審查。倘無糾葛。卽傳地保到局具結。餘照上述乙項一切手續辦理。

(戊)業主(卽出租人)持同出租地畝之田單及最近三年糧串。送交上海市不動產契紙總發行所。並報明出租價値。及承租人姓名、國籍、出租價格。請求立契。不動產契紙總發行所收到單串後。查明所報價値是否相

符。並給具出租地畝之地形圖。註明鄰近河浜、公路、小路或他地永租契與地册號目。呈交土地局長核示。如奉令不能核准者。卽將單串退還請求人。若奉令核准者。卽照立永租草契。(以前須先立永典契。而後可轉換永租契。今則此條業已廢除。) 永租草契成立後。承租人須於兩個月內。到土地局繳納轉移稅八釐。照市價計算。手續費一釐。(一稱市政經費。卽昔日鄉公所徵收五釐敎育等費之變相。) 以及塡契等費。並由地保具結。蓋戳領還田單、糧串、草圖、及永遠租地草契。持同上述單契、圖串、交給洋商。依據上述乙項之一切手續辦理。

(註)土地會丈時。如該地憑證欲轉爲英册或美册者。則由該署等派員一人到場協同會丈。而日領事署有時則派書記官執行之。惟法領事署例不派任何人員會丈。

昔日永租契之號目。向由各國領事署編列。現土地當局爲注重主權起見。特另編一總號目。不分國別。以次分列。自今而後。永租契均有二個號目。一爲領事署註册號目。一爲土地局總册號目。

昔日永租契向由各國領事署置備。送我國土地機關印給。有時並由領事署將我國當局應自塡註之華文代塡。茲由土地局規定華文式樣。自行置備。並塡註契上所有之華文。

現今永租草契之式樣

上海市政府

土地局永遠租地契存根

立永遠出租地契存根今有　將　圖　圩第
號第　坵內糧地　得價　永租與
洋商處爲業除立正租地契外立此租地契存根備查
計開　四址　東至　西至　南至　北至
中華民國　年　月　日立永租地契
中
地保
代筆

上海市政府土地局永遠租地契　字第　號

編者既將田單轉換永租契之手續及費用述畢後。尚有事關業主利害者數點。備載于左。幸勿等閒視之。

上海市政府土地局永遠租地契

立永遠出租地契　　今將　　業坐落
圖　字圩第　　號第　　坵內糧地
正情願央中永遠出租與　　洋商處爲業三
面言明按照時值共收出租銀　　正當立契日其
價一併收清另立收據爲憑其地自出租之後聽憑現業
主過戶承糧取租造屋均與失主毫無干涉如有重交疊
賣來歷不清以及別項轇轕失主自願理直承租人每年
照納年租抵完糧賦此係兩相允洽各無異言恐後無憑
立此永遠出租地契存照

計開

四址　東至　西至　南至　北至

中華民國　　年　　月　　日立永遠出租地契

中

地保

代筆

一、為洋商之選擇業主於委託之前。當注意該洋商對於工部局（或公董局）之手腕如何。對於土地當局感情如何。對於業主辦事如何。蓋手腕靈則日後讓地收價以及其他保障當然順利。感情好則轉契敏捷。申言之。即脫手迅速。辦事勤則於業主利益多。而請託保障更為妥實。請託於英商或美商者。則向英美領事署註冊。倘係法商與日商者。則向法日領事署註冊。但觀滬地風氣向英商轉託者為最多。法美次之。日商更次之。其原因當以英人在滬通商較早。是以英商經營地產事業者亦較多。且與吾國昔日之官僚富紳類多聯絡。故其潛勢力之雄厚。毋待繁言。是故永租契之中。以英冊為最著。（現已達一萬四千餘號）法商（現約有五千餘號）美商（現約有四千餘號）稍遜一籌。惟近年來轉換法冊者日漸增多。反較英冊為眾。蓋取其轉換較速之故也。日商則有望塵莫及之嘆。雖窮思極想。不惜以取費低廉為號召。然終難見效也。

二、為地保之接替。亦須加以注意。緣轉換永租契有賴於地保之處。亦至重

要非僅永租草契例須由地保作證蓋戳土地局方面。更多需要地保應辦之事。祇因地保任期爲一年。（參見第七章地保）而轉換永租契手續又至繁複。甚有遷延時日，多至年餘方始轉給者。則斯時之地保，當已另易他人。而非原時之地保矣。倘該地於永租契未給之前而發生糾轕。則在業主方面。又須增加負担。設或遇有狡詐之地保。則業主之受累更屬不淺。例如蓋章證明具結擔保等。均爲地保有權處理之事。設或從中作梗。稍與爲難。業主豈不受累。此亦當予注意而謹愼處置者也。

三、土地當局亦須注意。現時轉換永租契。例由總契紙發行所主任經過一度調查事屬可行。乃呈局長核准。（參閱上文戊項）兼之轉換者衆。勢必循序進行。其于丈量一節。尤爲費事。因此有數月後卽得給契者。或至年餘後始行取得者。其期間雖因情形各異。而有遲速。要亦關乎業主進行之手腕如何爲斷也。

（註）租界以外之本契。欲轉換永租契者。洋商須具結。（俗稱宣誓）證明該地確爲洋商本人租用。

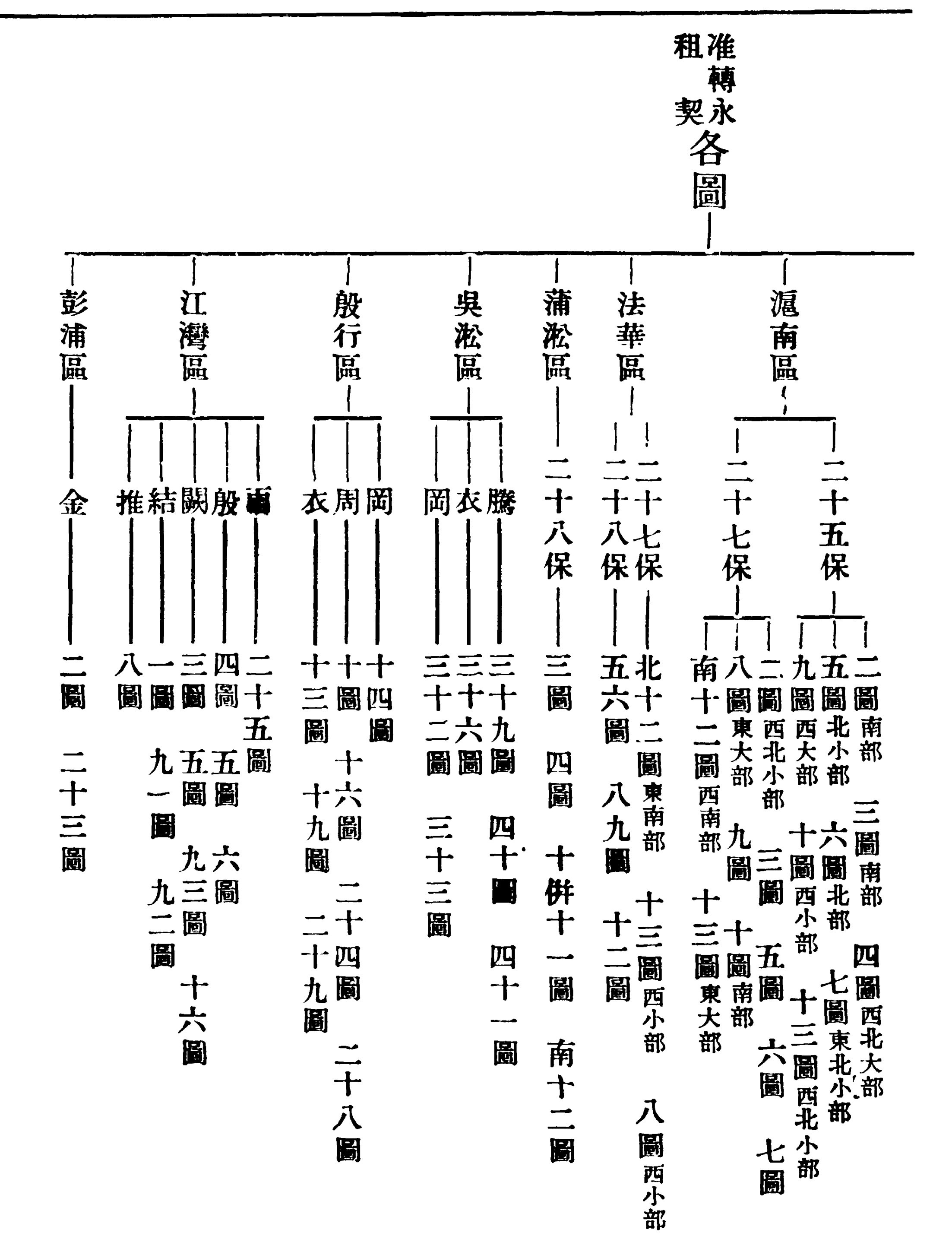
田單等之面積。向以六千六百六十方呎作一畝。永租契面積則以七千二百六十方呎作一畝。故田單等轉換永租契後。契上所載之面積每多較原單為少。

國人之假託洋商名義轉換永租契者繁多。雖由市政府於民國十九年七月一日頒佈禁止外。二十年一月間各國領事團亦曾有議決。囑令洋商嗣後不得假名轉契。然言之諄諄。而行者藐藐。其不成為具文者。幾希。

上海市區域

- 高行區——二十二保——五十圖　五十三圖
- 陸行區——二十二保——四十三圖
- 洋涇區
  - 二十三保——十四圖
  - 二十四保——十六圖　二十一圖　二十三圖　二十四圖
- 塘橋區——二十四保——十四圖　正十五圖　二區十六圖
- 引翔區
  - 二十二保——五十一圖
  - 二十三保
    - 一圖　二圖　三五圖　四七圖　六圖
    - 九圖　十圖　十一圖　十二圖　十三圖
    - 西十三圖　十五圖　十六圖　正十九圖
    - 分十九圖
- 閘北區
  - 二十五保——一圖　圖北部　三圖北部
  - 二十七保
    - 一圖北部　十一圖　南十二圖東北部
    - 北十二圖西北部

內准轉永租契各圖保表


准轉永租契各圖
滬南區
二十五保
二圖南部 三圖南部 四圖西北大部
五圖北小部 六圖北部 七圖東北小部
九圖西大部 十圖西小部 十二圖西北小部
二十七保
二圖西北小部 三圖 五圖 六圖 七圖
八圖東大部 九圖 十圖南部
南十二圖西南部 十三圖東大部
法華區
二十七保
北十二圖東南部 十三圖西小部 八圖西小部
二十八保
五六圖 八九圖 十二圖
蒲淞區
二十八保
三圖 四圖 十併十一圖 南十二圖
吳淞區
騰
三十九圖 四十圖 四十一圖
衣
三十六圖
岡
三十二圖 三十三圖
殷行區
岡
十四圖
周
十圖 十六圖 二十四圖 二十八圖
衣
十三圖 十九圖 二十九圖
江灣區
二十五圖
殷
四圖 五圖 六圖
闕
三圖 五圖 九三圖 十六圖
結
一圖 九一圖 九二圖
推
八圖
彭浦區
金
二圖 二十三圖

第二十章　永租契轉換土地執業證之手續及費用

現值國人信任永租契深切之際。欲其將所有永租契轉換土地執業證者。幾如鳳毛麟角。編者爲引起國人收回土地主權（卽收回租界準備）起見略述之於後。以供研究地產或挽回權利者參攷。

業主用書面附同永租契。委託掛號洋商辦理永租契轉換土地執業證之手續。洋商根據是項通知。卽將契據呈請領事署撤銷其永租契之掛號。領事署遂于地册簿中批銷此契之號目。卽將批銷之上下契二張及地形圖函送土地局。聲明該契業主現願轉換土地執業證之緣由。該局准函後。卽給予收據。復送領事署交由洋商轉交業主收執。（領事署費用可參閱領事署註册補契過戶等費用一章。洋商費用面議。該項手續費用當較過入時爲昂。蓋因權利轉移之故也）俾作日後調換正式土地執業證之憑證。業主事先最好將該地最近三年之年租收據繳局。並述明每畝價値。及一切情形。以便該局日後有所依據。庶免領事署函送批銷

該契時發生隔閡也。再土地局對於斯項轉證費用。特別優待。除納證圖費外。（見上證圖費）其他轉移稅及丈量等費一概免徵。以資鼓勵。其他手續可參閱（田單或其他憑證轉換土地執業證之手續及費用）一章。

第二十一章 上海市政府土地局徵收轉換補給過戶永租契費用

第一節(甲)田單等轉換永租契。

(一)草紙費。

每紙銀洋二元。

(二)塡契費。

每紙約徵銀洋三元。

(三)轉移稅及市政費。

照時價徵收百分之九。

(四)註册費及丈量費。

照估價徵收百分之三。

(註)照公共租界工部局或法租界公董局估價計算。如在內地(或越界築路處)照土地局

估價計算。

(一)正式永租契紙費。

每套銀洋十元。

(二)補價。

照市價徵收百分之五十。

(註)凡係田單印諭部照等未曾升科者須補繳升科費。

(乙)舊永租契轉換新契。

(一)註册費及丈費。

照估價徵收千分之二。但最少十元。最多一百元。

(二)契紙費。

每套銀洋十元。

(三)加批費。

每號銀洋四元。

（四）補正式永租契費。

每套銀洋十元。

（五）補圖費。

每張銀洋五元。

（六）退契費。

每號銀洋二十元。

（廿）凡租主請求轉契業經測丈後。復由租主請求退回原單契無須轉立者。收退契費銀洋二十元。

（一）復丈費。

照估價徵收千分之二。最少十元。最多一百元。

（丙）升科。

（一）溢畝升科。

凡單契所載畝數少而實地多者。其溢出之地。照估價徵收升科

費。

（二）公浜公地升科。

照市價徵收升科費。

第二節　地保費。

（甲）蓋戳費。

無一定規例。普通約一厘至三厘。

（乙）領丈費。

每次約銀洋四元。

第二十二章　領事署土地註冊補契過戶等費用

第一節　英國領事署。

(甲)新永租契付地產價值百分之點五。最低額爲兩鎊十先令。

(註)若新契用以代同樣之舊契。載明同樣之產業。及同一業主。按該產業價值百分之點五收費最低額爲一鎊十先令。最高額爲十鎊。

(乙)土地過戶——按所值百分之點二五收費。最少額爲二鎊十先令。

(註)若依照英國人之遺囑或協定辦理。被委託人或執行遺囑人備誓書證明此項過戶。並非圖利或爲公會產業。被委託者之一造。將地產過戶與另一造。或按照慈善及教會委託辦理。按值收百分之點二五。最大額十鎊。最少額十先令。若因抵押品棄權或作爲擔保品關係。須過戶而提出交易之確實證據者。按值收百分之點二五。最少額爲兩鎊十先令。最大額二十五鎊。

(丙)地主遺失永租契。通知當局請補給新契。收費兩鎊。

(丁)取銷永租契。收費二鎊。

(戊)抵押品登記或註銷抵押品之登記。收費二鎊。

(己)取銷抵押品贖回手續登記。收費四鎊。

(庚)除規定之任何土地登記外。雙方請求者包括紀錄於契中。及另給證圖之費在內。為十六先令。

(辛)關於地產抵押或他種註册之證書。收費十二先令。

(壬)由雙方或地方當局之請求。淸丈費每小時或不及一小時者。收費一鎊。至少額為二鎊。

(癸)繙譯文件為華文。或證實華文之文件。首百字收兩鎊。以下每百字或不及百字者收十二先令。

(註)上列各項收費。依本埠通用銀幣計算。兌換率按滙豐銀行。每日發表之電滙率上月份平均之數為準。

第二節 美國領事署

（甲）一切費用。按美國錢幣計算。依美政府之兌換率。或付美金。或付本埠錢幣。

（乙）發給新契總計（一）（二）（三）三項爲美金八元七角五分。分述如下。

（一）備契三份——通常約收三元七角五分。有華文批註須繙譯者。費當署加。

（二）抄錄契中之譯本。（華文）約收三元。

（三）登記永租契約收兩元。繙譯永租契。不取費用。

（丙）永租契過戶。約收五元至六元。

（丁）讓地契。（公共租界工部局或法租界公董局）承認簽字。收費二元。證書二元。登記讓地契於雜記簿。約收一元五角。

（戊）增加地段。——抄錄契中之譯文。（英文）約收一元五角。若有華文批註須繙譯者。費當略加。

又記錄首百字或百字以內。收費五角。每加百字。或不及百字者。收二角五分。

（己）分開地段——舊契如上條辦理。新契如發給新契辦理。

（庚）永租契之承認委任權或包括類似之業務備辦證書由一人或多人簽字者。每份二元。抄錄首百字或不及百字者收費五角。每加百字或不及百字者收費二角五分。（複寫紙打印本收費與原本同）繙譯無費。

（辛）誓書——永租契遺失備具誓書收費二元。

（壬）由美國領事署向公共租界工部局取額外之圖樣。每份上海銀洋二元。向法租界工董局取者。收銀二兩或三兩。

（癸）轉請公共租界工部局供給界石。並代豎立界石四塊。收銀二十兩。每加一塊。收銀三兩。如爲法租界公董局者。則每塊五兩。

第三節　法國領事署

（甲）下列之費。按本埠銀洋繳付。

（乙）新契登記。包括華文繙譯在內收費四十四元五角。

（丙）永租契過戶收費二十一元四角。

(丁)取銷永租契收費十七元八角。

(戊)清丈費每塊三元。

第四節　日本領事署

(甲)下列之費以日本稅票計算。

(乙)新契註册五畝以內每畝日洋二元六畝以上每畝日洋一元。

(丙)永租契過戶每塊日洋二元。

(丁)永租契批准每塊日洋二元。

(戊)取銷註册每塊日洋二元。

(己)清丈不取費用。

(庚)外國文證書每份日洋三元。

第二十三章　工部局及公董局地冊處費用

第一節　工部局

工部局地形圖。

每份徵收銀五兩。

不逾六畝者。

每份徵收銀十兩。

逾六畝者。

第二節　公董局

公董局地形圖。

每份徵收銀十五兩。

供給界石。並代立於任何地段。

四塊徵收銀二十兩。

四塊以上。每加一塊。收銀三兩。

（註）原有永租契劃分新永租契。按畝數照估價取千分之二之覆丈費。

第二十四章　遺失執業憑證補領土地執業證法

土地業主。設有遺失或火燬田單。或與有同效之執業憑證等類。（永租契不在此例）昔時則聲請官廳補給印諭或由當地值年地保等蓋戳補爲代單現時概須向土地局聲請補給土地執業證。其手續應由遺失者先行登報計二份。一份民報。一份申報或新聞報。敍明遺失何項契據。開明畝數、坐落區保圖圩、字號、及遺失緣由。然後檢同報紙及該地之糧串、契紙。或其他可資證明之證據。備文（正副兩本正文須貼印花一角）呈送土地局。經該局查明產權。核准登記備案。再由原具呈人持廣告二份。送交該局由該局代登市政公報。（並不收費）登報三個月後。無人發生異議。如該地在已經清丈完竣區域內者由遺失者覓保具結後。卽予補證。設在未清丈區域內者。應由遺失者繳納丈費。該局卽進行測丈繪製地圖。一切依照上文田單或其他憑證轉換土地執業證之手續及費用一章。經丈量清楚後。再行覓保具結。領取土地執業證。

第二十五章　遺失永租契及權柄單補領新契新單法

依靠洋商名義而領得永租契。倘有遺失情事。應向依靠之洋商聲請代辦補給之手續。先由失主書面報告洋商。詳述遺失原委。叙明畝數、坐落、及永租契與地冊號碼、簽名及蓋章。同時用該洋商名義。登中西報紙、聲明某冊第幾號永租契（或同權柄單）現已遺失。登報三個月後。概作廢紙等情。由洋商據情向該管領事署聲請移文土地局、請予重行發給永租契。（例須備有遺失誓書）倘該地畝數發生變更等情、土地局例須覆丈、並徵收補給永租契等一切費用。（見土地局徵收轉換補給過戶永租契費用一章）然後補給永租契。送由該管領事署（徵收補給新契等費用見領事署土地註冊補契過戶等費用一章）發交洋商轉給業主、倘業主祇將權柄單遺失。則由洋商出面登中西報紙。聲明代表某某轉換某冊第幾號永租契所給之權柄單。業已遺失。三個月後發見者。概作廢紙等情。三個月後。由該洋商補給新單。（繳銀二十五兩）

第二十六章　割單（或割照）轉換永租契之手續

割單（或割照）者。卽幾經割裂之田單（或部照）也。爲原單中之一份。是項割單照例不能轉換永租契。蓋於土地執業之證據不足。畝數頗難確定。於法理上殊有缺點。是以當局不准轉換。如欲轉換者。例須將割單（或割照）先行轉換土地執業證。由執業證而後再換永租契。故其他土地憑證。均可直接依靠洋商牌號轉換永租契。獨於是項割單（或割照）非照上述間接轉換不可。至手續與費用已詳田單（或其他憑證）轉換土地執業證之手續及費用與田單（或其他憑證）轉換永租契（卽道契）之手續及費用二章。不贅述。惟因割單關係而生之困難不一而足。茲舉二例藉見一斑。

（例一）　某姓祖傳地基一畝。上有六間房屋。每間面積不一。傳至甲乙兄弟兩人。乃將原單截爲兩份。甲乙各得一半。計地基各得五分。房屋各得三間。當時乙之割單單獨向土地局轉換土地執業證。一經丈量地祇四分。於是

土地局當據實塡寫四分畝數之土地執業證。嗣後甲之割單。亦向土地局轉換執業證。一經丈量得地六分。於是此溢出之一分基地。飭令業主備款升科。(參閱升科一章)

(例二)　某姓初購甲地一畝。繼又購進與甲地相連之乙地五分。甲地係整張田單。乙地係半張割單。嗣後割單轉換執業證時。業主誤指界址。丈得地祇四分。於是執業證上寫明四分。以後倘連同甲地田單轉換永租契。甲乙兩地例須丈量。乙地無差。甲地溢出一分。此一分之地。例須升科。

由此以觀。在昔手續實欠完備。倘於田單分割之時。經過一度丈量劃定界址。繪就圖樣。卽可避免第一例之弊。而業主於丈量時事前自行一度丈量。並注意四址。卽可免除第二例之弊。

第二十七章　土地執業證分地手續

業主因析產或分售關係。須將土地分成數份者。可向土地局聲請分立土地執業證。先將該地欲分幾份。繪一詳細草圖。註明四址、尺寸、畝分、連同原有執業證圖。及聲請呈文一紙。送往土地局。該局當卽出給接納證圖收條。以後訂期丈量。一切手續及費用。概與田單轉換土地執業證相同。

永租契分地及拼地手續

(甲)分地。業主先將欲分之每份畝分、四址、尺寸、繪成詳細草圖。連同原有永租契及地圖。送交掛號洋商。委請洋商辦理劃分永租契事務。當由洋商將原有永租契地圖草圖等。轉送領事署。經領事署將分地登册編號等手續辦竣。送請土地局登記。至分劃丈量時。函達領署轉告工部局或公董局。訂期會丈。丈畢後。卽辦理分契手續。一切與田單轉換永租契同。其費用可參閱「土地局徵收轉換補給過戶永租契等費用」與「領事署土地註册補契過戶等費用」及「工部局或公董局地册處

費用」等各章新永租契發給後。業主將老權柄單向洋商轉換新權柄單。每單取費二十五兩。及常年歛牌費二十兩。(此費可與地捐年租同時繳付)

(註)工部局(或公董局)對於田單轉換永租契例不取費。蓋因田單一經轉換永租契後。每年卽可收取地捐。並於外人在滬之權力亦可藉此擴張。其用意至爲深刻。至於劃分永租契而須取費者。則因永租契雖分。而地捐相等。並無增加也。且多丈地手續。其取費不得謂之不當。

(乙)拼地。

如欲將永租契比隣之田單地。拼入於已出之永租契上者。除一切按照「田單(或其他同等憑證)轉換永租契之手續及費用」外。由業主將永租契地形圖田單糧串永租草契以及草圖交由洋商。呈送領事署函送土地局。該局俟一切手續辦妥後。在原有永租契上。加批拼入田單地之畝數、四址、出租業戶姓名、以及年、月、日、等字樣。一切費用同上。惟可省去正式永租契紙費。

(註)比隣田單拼入永租契時。雖可呈請當局在原有永租契上加批拼入字樣。但行之者極少。緣加批期間爲時頗久。如田單地稍有轇轕。則原永租契反被牽連。返還之期。難以確定。設或於擱置官方時。業主發生拮据。則不能周轉矣。

第二十八章　田單轉換土地執業證不甚踴躍之緣由

編者考查所得覺向持田單之土地業主多具有願將田單轉換永租契之志趣而不願轉換土地執業證者此固由於信任永租契之積習良深一時不易矯正之所致然而業主中亦有其不願轉換土地執業證之原因在緣田單之爲物在思想陳腐之業主視之已覺彌可珍貴如不發生買賣情事更無轉換之必要且向之畝數以多報少者換證丈量時若被查出例須升科或以少報多者例須減少畝數以致售價收入頗有進出而買賣過戶仍須繳納轉移稅較之權柄單過戶費爲高昂手續又較繁雜設以地產爲營業而圖利者則視此額外鉅大之担負勢必與地產前途發生影響更裹足不前此皆使業主對於轉換土地執業證不甚踴躍之原因也

第二十九章　房產承繼過戶

現時我國因遺產法規之不完全。遺產之授受。僅具過戶手續而已。被承繼人在未亡故之前。而將房產授之承繼人辦理過戶者。乃現時不多見之事實。除非識見過于常人者。慮身後發生糾紛。或有行之。此種辦法。手續極爲簡單。一如普通過戶。毋庸贅述。若被承繼人業已去世。（留有遺囑或無遺囑）法定承繼人欲將遺產過入自己名下執管。享有完全處分之權。（或租賃或變賣）則必先經合法手續。向該管法院聲請准予給照執管。如經該管法院批准後。乃用法院名義登報公告。並叙明自最後登報日起二十日內。有人反對該承繼人執管某人（被承繼人）之遺產者。可具狀詳述反對理由。聲請法院審核。逾限則法院認爲無人反對。卽發給執管憑證。承繼人領到憑證後。可持同土地憑證。至土地局更換土地證。或至洋商處便換權柄單。產業卽歸其正式執管矣。此項辦法。如家庭中無有糾轕。則一切進行較爲順利。否則有人從中阻撓。必致枝節橫生。遷延時日。如承繼人係富有者。尙

無關係。設其經濟不充。則受累不淺。因在正式手續未辦竣之前。此項房產決無人問津焉。

第三十章　地產拍賣

業主因經濟或債務或押款到期關係。而將產業拍賣。其辦法有二。一係個人因經濟艱窘。委託拍賣行代其拍賣。一係欠人債務或押款到期。無力取贖。債權人(卽押主)聲請法院拍賣。二種之手續各有不同。而拋棄產權則一也。但上海之自動拍賣。大都託由拍賣行代辦。法院拍賣則多屬債務糾轕。茲將兩種手續分述如下。

第一節　拍賣行拍賣

此項辦法。事先應由業主備具委託書。註明本人情願將坐落某處之產業出售。及其畝數與土地憑證等等。並將欲售之土地憑證。交與拍賣行。拍賣行收到委託書及土地憑證後。乃付一收條與業主。隨卽登報公告。定於某月某日拍賣坐落某處之地產。詳載地址、畝數及憑證。至期欲購該項產業者。齊集該行內。用口頭出價。逐漸增加。直至相當數目。乃以出價最高者。爲得標人。卽由得標人繳付定銀約

百分之二十。（有時多寡不一）並約定期限。或一星期。或二星期。或一月繳清全部價銀。卽將土地憑證交割。倘約定日期。得標人因有他種關係。而不能履行原約者。則可商請延期。認付遲延期中之利息。（息率視銀根鬆緊而定）俟一切手續辦妥後。雙方可持土地憑證過戶焉。（參閱第三十三章買賣法中過戶手續一節）倘得標人已繳付定銀。而久延不交割。則出賣人可於限期滿時。將其定銀沒收。拍賣行代人拍賣之手續費。（卽佣金）多寡不一。普通照標價取百分之二、五。須視雙方交情及總數多寡而定。然有時業主索價太高。承購人出價不滿其慾望。拍賣不能成交。則業主僅須付給登報之一切費用。而不付佣金焉。惟有一事須當注意者。卽拍賣行代業主拍賣產業。祇有手續關係。而無相當責任。如產業發生任何糾轕。或憑證僞造。或單多地少等情。均由買賣雙方自理。拍賣行不負任何責任。拍定後。買主隨卽與原主（由拍賣行代理）訂立簡單契約。萬一約定後發生天災人禍火燬等情。均歸買主負責。如原主保有火險。尚未滿期者。須得保險行之許可。並由買主繳清保險費用。乃可由買主領取賠款。其保險單據在未完全交割前。仍由原

主保管。而原主並無代買主保險之義務。

第二節　法院拍賣

此種拍賣大半係由債務或押款關係。業主迫于環境而出此。或有時明知此項產業將來可望發達。無如因債務或押款到期。無力償還或取贖。不得已任由債權人聲請法院拍賣此種拍賣產業。以滬上情形而論。視拍賣行所拍賣者。其利益較爲優厚。欲購此種產業者。最好與法院執達員（昔稱承發吏）相熟。則利益較多。因伊等明瞭此類手續之一切情形也。法院經由債權人之聲請將債務人之不動產拍賣抵償欠款或押款之一部或全部。由法院核准查封。鑑定最低價額。於法院門首及拍賣物所在地佈告。（有時或登報佈告）於某月某日在法院門首。第某某號標匭開始投標拍賣某處產業。（詳載坐落畝數）於某月某日開標。（投標開標之日期相距約二十日左右）並述明鑑定最低價額。凡欲承購此項產業者。可向法院執達員辦公室閱看筆錄。並由此案之關係代理人及法院指定之執達員。領看不動產一切內容。如承購人合意者。則遵期開具姓名、年齡、籍貫、住址、職

業及自願出價最高數目。書具密函。投入投標匭內。由法院於規定日期。當衆開標。以出價最高者爲得標人。當飭繳付全部價銀五分之一。然後由法院辦理一切手續。其餘款項則於交産時全部繳清。由法院給與管業證。遂可辦理過戶手續焉。（永租契在洋商處過戶。田單土地證在土地局過戶。參閱第三十三章買賣法中過戶手續一節）如對於此項拍賣産業有利權關係者。可於佈告後七日內。向法院聲請異議。倘得標後。限期內不繳納價銀。則以出價次多之投標人依次遞補之。仍照前開程序辦理。如法院所鑑定之價額過高。無人標買。則可作二次之投標。而將鑑定價額減去若干。若經三次拍賣。仍無人承購。則産業可歸給債權人。以抵欠値。

第三節　兩種拍賣之比較

基於上述原因。可知拍賣産業之名稱雖同。而其原則實異。蓋一則出於自動。一則出於被動。自動拍賣。如拍價不符其慾望之數。僅須花去少許費用。而可另行設法。（此種拍賣因種種關係欲求成交確非易事）法院拍賣則全係被動。無伸縮餘地。即業主心所不願。亦必忍痛割愛。換言之。則拍賣行之拍賣權操於己。法院拍

賣。則已失去自由權矣。至拍賣手續。法院係以書面爲之拍賣行則出價增價。以口頭競爭也。

（註）法院拍賣田單。常將單串送交土地局查明產權。經丈量估價後。再行拍賣。如單或串（或單串）不能吊案者。常先由法院登報公佈作廢後。方可由土地局丈量估價。

第三十一章　徵地償金辦法

租界當局圖謀市政之發展。可稱無微不至。道路窄狹。不便於交通也。而展寬之。兩旁基地之屬於人民也。而徵收之。徵收恐妨碍人民之產權也。則出重金以購得之。總期市政建設。不使人民有纖微之遺憾。不知者咸以為租界當局耗費如許重金。購地築路。豈不受重大損失耶。殊不知此乃膚淺之談也。要知不種良因。焉得良果。租界當局雖暫時耗去多金。而未來之權利。豈可限量哉。蓋道路一經放寬。車輛行人。勢必增多。交通既便。營業隨之發達。地價亦遂增高。地價既增。則每年地捐之收入。定必可觀。申言之。近年來租界地產之受人歡迎。互相爭購者。未始非由於此也。此種遠見。誠堪令人欣佩。現時我國市政當局亦鑒及於此。遂以民國十七年政府頒佈土地徵收法內之第三十條為例。將以前所有拓寬已成道路之陸續收讓土地。不給償金。及開闢新路。按割用成數。酌予補償二節。改為收用土地。悉照所報價額(或時價)給予償金。惟該項償金內。須扣去築路之一部份費用。此種辦法。

係採自歐美各國城市徵收特別稅之規定。誠屬公允。蓋道路一經開闢或整理。則兩旁地價勢必增高。所以該項築路費。在事理上。要不可不徵收之。否則割用較少之業主。既得徵地償金。復受餘地增價之益。乃至造成個人獲利之良機。殊非事理之平。現今不察之市民。每以市政府徵收土地。仍不按照時價補給償金者。實屬舛誤也。

第一節　(一)有權徵地

租界當局。為公眾利益及永久享用計。添造馬路。開闢公園。及建造公共有益之房屋。在租界內有權強迫徵地。蓋以洋涇浜北首租界章程第六條及新增章程為根據也。

(二)反對徵地

租界當局在每年之始。將擬築之路綫。或現有道路之延長或放寬。及為公用所需之其他土地。詳細註明於租界計劃之圖樣內。復在工部局公報內發表通告。自通告之日起。三個月內。地主對於擬築任何路綫之建築。或放寬或延長認為有

礙及其土地者。可向當局抗議。而當局接受此項抗議後。遂卽考慮其所持之理由。是否充分爲斷。俟雙方滿意後。遂將擬築之路變更路線。或竟放棄不築。若在限期內並無抗議。則擬築之路線以後卽不得更改。

(三)合時徵收

擬築之路線已決定。倘有地畝爲路線放寬或延長關係。雖被當局徵收者。然非至認爲合宜時間。該地當局不得徵收之。

(四)接受與否

若業主擬更行發展其所有地。在當局擬築之路線外。另行放寬或延長其地作爲公路者。可向當局建議。一經詳細攷慮後。認與該局有利無害者。則接受之。否則駁斥之。

(五)不給許可證。(卽俗稱照會)

當局擬定路線後。如有房屋對於放寬或延長之路線有妨碍。(卽突出新路線之外)而欲將突出路外之房屋翻造。或修理。或改造者。則當局不給許可證。但

地主表明此項翻造或修理或改造房屋之讓地將來決不提出要求償價或以後不再從事修理者則可予以諒解而發給許可證。

(六)償價

地主自願讓地或被令讓地與當局者可向當局提出償價之要求由當局攷慮之在要求中地主有權攷慮地價對於讓地之價值並可包括妨碍營業之各項損失重建時期內租金之損失及對于產業之一切損害。

第二節　(一)永租契請求讓地償金

永租契之土地因讓地築路或建築其他公用物要求償價者則應由承租人(即洋商)用書面向當局請求此項請求自請求日起至取得償價止爲時頗久須經洋商與當局屢次筆戰方得見效至此即可見洋商平日之手腕及對於業主之服務矣。

(二)土地執業證或田單讓地請求償金

土地執業證或田單之土地于讓地時亦能要求當局償價惟此等償價終遜

於永租契請求書之具名。或委託洋商辦理。或由地主本人進行均可。惟尙有一節業主當注意者。卽土地證或田單地因讓地關係。一經收得當局償金後則每年須如永租契地照出地捐也。

第三節　(一)强迫徵收。

昔日凡土地被當局强迫收買者。可提出另加百分之十爲慰藉金。「就一九一九年英國徵收土地律(賠價估價)而言」若地主之損失。業已完全賠償。則慰藉金之實行難矣。(此節現已廢除)

(二)無償徵地

在徵收永租契之基地。築成道路時。被當局丈得溢出契上所載之畝數者。不給償金。凡水浜塡沒而築公路者。不給償金。凡土地被當局擬徵收之後。始轉永租契者。不給償金。凡讓出之地極少。而對面所讓之地極多。則有時亦不給償金。

(三)路寬增價

凡因建造新路或放寬舊路。致使業主土地之其餘部份。有增加價値之緣由

者。則在要求之數內常須減去若干。因道路放寬而使餘地增價之增益金。其數頗難確定。普通約爲要求總數內三分之一。或二分之一。而有時則以讓出基地內十五呎寬之地位。爲餘地增益之代價。不給償金。要皆不可一概而論也。

（註）凡於讓地價價數目之多寡。或因其他關係。工部局與地主不能同意時。可交土地委員（俗稱地產董事）解決之。（參見上述上海市政內公共租界土地委員會一節）

第四節　洋商手續費

凡永租契地讓地築路時。當由掛號洋商具名辦理。索取讓地償金。倘業主收得此項償金後。於洋商處尚須繳納手續費。此項手續費之計算。猶如買賣之佣金。普通按照償金之數目提付。如係田單地委託洋商具名索讓地償金者。則取費較貴。但此項洋商所收之手續費無有確實標準。須視雙方交情深淺手續繁易以及收得償金多寡爲斷也。

（註）以上係上海公共租界徵地償金辦法。法租界由公董局按地價照付。以讓地後留存之地作價。或按最近鄰地之價值計給。（付款辦法與上略同）

第五節　市政府徵地償金及徵收工程費與基地費之辦法

現時上海市政府徵地所給償金之辦法。除照所報價額(或時價)給予償金外。尚須向業主徵收工程費及基地費。其法在付給業主償金時。扣除應徵收之費。不足則由業主補繳。觀夫民國十九年十一月八日。市政府曾將築路費分爲工程費與基地費二項。工程費包括道路、溝渠、橋梁以及房屋拆遷等費。基地費包括收用補償費。凡係一次開闢或整理之道路。得同時徵收工程費及基地費。其數目及繳款期限。由市政府於每次築路時公佈之。凡非一次整理之道路。不收工程費。然應補繳之基地費。則得於二路間之一全段整理完竣時。再行補繳。徵費時所根據之面積。應以因築路而受益者爲限。其標準由新路綫起兩旁深入各爲該路寬度之二倍。如遇特殊情形。由市政府酌量增減之。凡隣近各道路同時開闢。致徵費範圍重複時。各路征費地段之分界。以下列之規定爲標準。

甲、轉角處之土地及門面長度。以兩路交點分角綫爲界。

乙、前後道路之距離過於狹小。致使受益範圍發生重疊時。以重疊部分之等

分線爲界。

丙、土地四週同時開闢道路時。參照甲乙兩款辦理。

征收工程費計算之標準。以工程費征收總額之一半。按照全路門面之長短。另一半按照全路受益面積之多寡。分別求得征費單位。再就各戶所佔門面長度。及受益面積計算征收之。

工程費之征收依後列規定辦理。但遇特殊情形。市政府得酌量增減之。

路寬	征收工程費
路寬二十公尺及以下。	征收工程費之全部。
二十五公尺。	百分之八十。
三十公尺。	百分之六十。
三十五公尺及以上。	百分之四十。

凡隣近道路先後分期開闢者。所有後闢道路工程費之征收。得視先後開闢時間。相距之長短。依照規定。重行計算。抵銷征其差額。或照常分別征收。概由市政府酌量情形辦理之。

凡因築路收用基地所需之費用。一律按兩旁受益地之時價征收三成。

（註）凡土地在受益範圍內。並無出路接通新路者。不以受益論。亦不征收任何費用。但因前後兩地產權之移轉。使情形發生變更時。仍應補繳其應付之費用。該項費用。歸土地所有權人之繼承人負担之。

第三十二章　估價法

在地產買賣抵押之前。買主或押主等對於該地產之價值。務須估計確當。庶免耗資受虧。估價之法。頭緒萬端。稍不審愼。必致顧此失彼。現今最普通之估價方法。多以公共租界工部局或法租界公董局所出版之估價册作爲參攷。或以隣近產業之估價藉資借鏡。是故估價者往往將估價册內所估之價。增加四分之一而至二三倍。再以房金(或四週鄰近房金)之多寡。合計息率之高低。作爲市價。其間頗有出入。要不能一概而論也。蓋因時間有久暫。環境有變遷。不能絕對作爲根據。估價者當鑑乎責任之重大。務宜親至其地。身歷其境。覆丈畝數。作詳細之考察。否則如醫師於電話中爲從未晤面之病者處方。試問其危險爲如何。在考察之最初。當視該地曾否建有房屋。或昔有而今已拆去。蓋有屋無屋分爲二途。不知者必謂有屋價貴。無屋價賤。殊不知違反潮流。不合時宜之房屋。反因拆屋而耗財費時。則亦何貴乎有之。茲以管見所及。姑以有屋無屋分爲二大節。詳述于后。

第一節　無屋地產

無建築物之空地。其間有二種性質。一從未建造任何房屋者。一爲昔建而今業已拆去者。估計地價。當以後者較易著手。茲將估價時所應注意各點。分述於下。

(一)地段——地段之關於地價至鉅。故估價者最宜注意。大別分爲商業區工廠區與住宅區。該地果在何區。區內多係何種建築。該區地價在上海列入何種等級。市面若何。將來在該地上建築。當以何種房屋爲最合宜。預料該區市面日後將益加繁榮。抑或逐漸衰落。中外當局以及人民心理。是否咸集於此。該地在該區內是否重要。凡此種種。均須於攷察。外參酌個人理想。亦不能自信力過强而稍存偏見。然亦不能偏聽他人之言。而失自己主見。

(二)環境—該地在一區內所處之地位。業已明瞭。繼乃攷察四週環境。首當注意隣近該地之建築。是工廠或是商鋪。抑係住宅。空氣是否清潔。貼鄰有否高大屋宇。遮蔽光線。其次則四面出路如何。距離公路遠近若何。該

路上有否公共汽車及有軌無軌電車等通行。或尚未通行。而當局是否在規劃中。（此點可向中外當局探詢。平時亦須留意中外當局發表之建設計劃）此外對於四週係屬何等階級。尤宜注意。蓋藉此可作日後租金多寡之參攷。

（三）地址。——凡沿靠公路之土地。較距離公路（卽馬路）之土地。其價值爲高。尤其在轉角者。更昂。此乃不易之理。設如該地沿靠公路者。則其沿長幾何。倘非沿靠公路者。則距離公路之遠近。亦須查勘明晰。分別估計。此外尚須注意該路之寬度及建築材料。對於運輸及交通上是否便利。如在商業區內公路上行人是否擁擠。

（四）畝數。——畝數之多寡。對於價率之高低頗有關係。其面積較小之價率。恆較面積大者爲昂。此乃極普通之情形。然面積過小。不能建造任何房屋者。則反之。

（五）地形。——計分長方形。正方形。三角形。多角形。及轉角形。寬度若干呎。深

度若干呎。沿公路之一邊較他邊爲長抑短。面對何方。將來建築何種房屋最爲合宜。建築之方向與租戶有否影響。日後建築時要否讓地，倘公路窄狹或寬度尙未到規定尺寸。建屋時勢須讓地築路。一經讓地後，則原地所剩幾何。凡此皆須攷慮周詳。免致臨時棘手。

（六）執業憑證——憑證價値。永租契爲最上。土地執業證次之。田單及其他憑證又次之。土地執業證與永租契之比。約爲八、五與十之比。田單與永租契之比。約爲七與十之比。

（七）利益——估價者於上述六點外。當減去讓地築路之地價。加入應得最少償金之約數。並其他收入之費用。（如廣告費等等）次再調查未拆屋之房租。及目今隣戶房租之多寡。根據上述六點。用公正眼光。斷其租金是否適當。其間有無應增或應減之點。日後一經造屋。其租金在事實上能得幾何。如加以造價及在房屋未成或未租出前之利息。除去地捐、年租、（或稅糧或地價稅）自來水、保險、公弄電燈、看門人、經租、修理等費

外。於投資之利息。能否有望。通盤籌劃。估計確實價值。不稍遺漏或舛誤。是爲估價者之天職。亦爲買主或押主等不可不知也。

第二節　有屋地產

估計有屋地產。於上述七點外。尙有下列數點。亦應注意。因有屋地產。在表面觀之。其價值與空地不同。然有時則與無屋者無異。要亦不可執一而論也。

(一)年代——屋之新者。其價值當較舊者爲昂。估價者首當調查該屋起造年代。距今已歷若干年。所造是否堅固。今後尙能留存幾年。

(二)折舊——依照上述種種。房屋愈舊價值愈廉。但尙有一點亦須加以注意。卽房客對于房屋之使用。若何有時年代甚近。而房屋已不堪逼視矣。因此對於折舊法中。必須另行估計此種特別情形。關於普通房屋之材料折舊。可按下表增加率計算之。

第一年　百分之五。

第二年　百分之十五。

第三年　　　　　　　　百分之二十五。

第四年　　　　　　　　百分之三十五。

第五年　　　　　　　　百分之四十。

第五年以上　　　　　　每年加百分之三。（以上折舊成數要非一律相等。須視住戶之使用如何爲定。）

（三）式樣。——所建之屋爲何種式樣。或中或西。現作何用。是否合于潮流。如不合者。對於租金有否關碍。

（四）材料。——係普通磚瓦木料。抑係鋼骨水泥。如爲上等建築材料。翻造時、拆卸、是否容易。蓋鋼骨水泥材料雖造價頗昂。而拆時所費之人工亦鉅。所以估價者遇有此等情形。非但不能估增其價。而當減抑之。

（五）租金。（即房金）——現收租金是否適當。將來修理後。能否增加租戶付租有無拖欠。或困難等情。

（六）開支。——在估價時。首須查明該屋是否用自流井。抑或自來水。如爲自

來水者。每月須費若干。（昔包水制。每月按房租收入之多寡計算。尚易確定總數。今改爲水表制。雖在水量限度內得知其數。若要預知每月水費確實幾何。誠屬不易之事。）乃在租金內除去上述水費、及公弄電燈、地捐、年租、保險、經租、管屋人等一切費用外。每月能剩幾何。可作投資之息率幾何。

附有屋無屋估價表

產業坐落			
執業憑證	永租契　冊　第　號	地冊	號
	田單　保　區　圖　圩　號		號
	土地執業證　字第　號		號
畝　數	畝　分　厘　毫		
每畝價值	估價　元		
	市價　元		
臨近市價	最高每畝需值　元		
	中等每畝需值　元		
	最低每畝需值　元		
地　段			
地　形	坐　朝		
環　境			
交　通			
轉　角			
沿公路	呎		
離公路	呎		
空　地	有屋		
房屋式樣	中式　市房　層　幢住房　層　幢		
	西式　住宅　公廨　寫字間　層		
	半西式　市房　層　幢住房　層　幢		
房屋材料	（上等）（普通）　木料　粉刷		
	水泥鋼骨　粉刷		
	鐵料　粉刷		
基　礎	屋頂		
高	呎		
房間套數	房間　裝修　大小		
浴　室	抽水便桶　熱氣　電梯		
自來水	電燈		
何時建造			
房　金	每月收銀　全年共計銀		
單位價值	（寬）　%（一百呎上或下）　元		
減折舊			
地　價			
屋　價			
共計價值			
備　攷			
中華民國	年　月　日作　作者		

上海地價估計師及測量師公會所定收費之標準（譯文）

（一）強迫讓地之估價。

地產達二萬兩者。　收百分之二五。

約八萬兩者。　收百分之一。

八萬兩以上、　收分之、五。

最小額。　收五十兩。

關於讓地增價一節。如在租界內。取費另計。

出席土地委員會、法院、或仲裁會除外。如標準五。

（二）

（甲）遺囑檢認之估價。

（乙）關於仲裁人交付估價之件。

（丙）獨家估計師爲雙方之估價。

(丁)火災損失及火險之估價。最小額二十五兩。

達一萬兩者收百分之一。

約四萬兩者收百分之、五。

約五萬兩者收百分之、二五。

約四十萬兩者收百分之、一二五。

四十萬兩以上者收千分之八三。

(備註)若同一地主。或數地主。須同時估價數處不同之地產。而相距過遠。或其式樣顯然不同者。取費當分別估計。

(三)

報告賣主或買主之估價。不包括作爲仲裁根據。

押款之足値估價。

聘有估計師會同估價者爲除標準(一)之任何用途所估價外。費按標準(一)所收者。取百分之六十。

（四）

爲公司年帳單用途之估價。或意見。

代慈善團體估價。

修正自訂之估價。

價當面議。

（五）

在上海出席土地委員會、法院、或仲裁會。取費最小額。每日或不及一日。

收銀七十五兩。

介紹費及佣金。

地產出售　收百分之二、五。

協議抵押借款收百分之一。

租地交易。（非租地造屋）收第一年租金百分之五。

租地造屋交易。收百分之二、五。照十五年租金計算。

第三十三章　買賣法

業主以地產出售於人稱爲賣方。出價購買之人稱爲買方。買賣雙方。或係直接。或經掮客。或由報紙廣告介紹。而其買賣辦法。均屬一律依照成交程序進行。在賣方開出售價後。買方從事估價丈量。（參閱估價法及丈量法二章）如該產價值認爲合意。則雙方約期談判。談判前須注意下列四項。爲先決問題。

第一節　（一）公產

公有之產。謂之公產。但非官產。例如某院某團公有之土地。或大家庭中各房公有之產業出售。是項公產。不能專憑一二人之主見。務須該產有關係人全體通過。方爲合法。爲避免日後糾轕計。在談判時。買方須澈底詢明賣方事前曾否徵得各人同意。是否全體出面。抑或一二人具有全權。明瞭後。買方如能登報聲明。而在規定期內。無人出而反對者。則事屬妥實。方可談判其他事件。

（二）私產

非屬公有之產。卽爲私產。亦卽私人之產。出售是項產業。雖無須若公產之徵求各人同意。但爲可靠計。亦當經過合法手續。在歐美各國。丈夫出售私產。其妻亦須到場簽字。我國雖無此項辦法。但市間每有子竊父產以出售。兄盜弟業以變賣。爲避免是類糾轕計。亦須有同樣證明之必要。

(三) 有屋

土地上建有房屋連同作價出售者。當查明該房屋是否係業主所造。因市間每多租地造屋。業主與造屋者。尙多種種問題。或造價尙未付淸。或另有租地其人。情形各有不同。亦須一一解決。最好另立一推讓屋據。否則買賣雖已成就。而因房屋問題。常致發生訴訟。尙有一節須注意者。卽未保險之房屋。於交付定銀之後。未完全交割之先。忽然焚燬。其損失應歸買方抑或賣方。此爲極難解決之問題。最好在合同上註明。全由合同支配。庶免意外爭執。賣方在訂立此種合同。須特別注意。如爲自己居住之屋。則宜在訂立合同後。立卽遷移。以免買方藉口違約。此亦不得不注意也。

(四)墳地

倘出售產業中。內有一部份或全部份。係屬墳地。則應如何處置。以普通情形。買賣雙方先訂立合同。買方付給少許定銀。(賣方在未訂立正式合同及收得定銀前。萬不可率然遷移)由賣方負責請地保出立遷墳據。規定日期搬移墳墓。俟完全遷葬後。再由買方付清全數價目。亦有在定銀中暫扣幾成。作爲賣主逾期不能遷移時。買主權代遷移費用。總之承購此項產業。事前必須調查。確實。該產是否公產。抑係私產。如屬公產。一房搬移墳墓。他房是否完全同意。如爲私產。出售之人。是否確爲該墳地之後嗣。倘于上述事項不生問題。則於訂立合同內之條文。預付定銀之成數。以及保人等等。均當特別注意。以免日後發生意外枝節。須知。非。該墳地。之。後嗣。而發。掘。墳墓。則罪。有。專。條。奚能。草。率。從。事。乎。

除上述四節外。舉凡每畝或全地總値。及中證佣金歸何方擔負。房租收取。月得多少。以前有無拖欠。曾否訂立長期合同。以後有無困難。其他自來水、電燈、保險、地捐、各項問題。處處務須顧到。逐項予以談判。經雙方互商之下。訂妥條件。方始成

交。(意卽談判告終)舉行交割。交割之方法有三。分立卽交割、定期交割、與過戶手續三節。附列於後。

第二節　立卽交割

買賣成立後。在一二日內卽行交割者。謂之立卽交割。爲期至速。至多亦不過二三星期。卽可交割淸楚。當時賣方具一應條。應允一切條件及出售總價。買方具一要條。作願意承購之表示。由介紹人及中證具名蓋章。雙方交換。俟過戶時作廢取銷。及至約定日期。卽行過戶。買方付價。賣方繳給執業憑證。或係田單。或係土地執業證。或係永租契。或其他憑證。手續各有不同。詳後文過戶手續一節。

附賣方應條

今願出售坐落　　路　　冊永租契第　　號
局地冊第　　號計地　　畝　分　厘　毫與地面上所蓋
有之房屋計　　及一切建築物計淨收售價國幣　　元
正准於　年　月　日　午　時過戶(銀契兩交)並將雙方所

議定之一切條件開列于下　　如有一方違約應負相當損失責任
特立此應據爲證
中華民國　年　月　日　立某某簽字蓋章

附買方要條

今要買定坐落　　路　冊永租契第　號
局地冊第　號計地　畝　分　釐　毫與地面上所蓋
有之房屋計　　及一切建築物等今以國幣　　元正
買定准於　年　月　日　午　時過戶茲將雙方所議定之一切
條件開列於下　　如有一方違約應負相當損失責任特立此要
買據爲證
中華民國　年　月　日　立某某簽字蓋章

（註）亦有在談判告竣時買方繳付全部購價中之一成至三成。作爲定銀。同時買賣雙方各立一據爲憑。

第三節　定期交割

成交後。如雙方或一方尙有種種問題。不能立即交割者。則行定期交割。所定期限有半年者。有一年者。亦有一年以上者。經雙方同意酌定。然後訂立買賣合同。由受買人、出賣人、保人、介紹人、見證人、共同具名蓋章一式兩紙。雙方各執一紙爲證。合同定立後。買方繳付總値中之一成至三成。作爲定銀。賣方則以糧串或地捐單交給買方。以示誠意。一俟到期進行過戶手續。(詳後過戶手續一節)同時買方交付全部價銀。賣方繳付全部憑證。至於以前所立之買賣合同。同時取銷作廢。

附買賣合同

立買賣合同　(以下簡稱出賣人)(以下簡稱受買人)茲因受買人願意受買而出賣人願意出賣全部地產房屋詳列於下

以上全部地產房屋雙方言定共計價國幣　　元正(佣金在　　)書立本合同之日當由受買人交付出賣人國幣　　元正作爲定銀(不另立定銀收條)限雙方於民國　　年　　月　　日之前交割

清楚如受買人不能將全部價銀（除已付定銀外）付繳出賣人則受買人所付之定銀當願充公如出賣人不能將　　過戶與受買人或不願出賣則出賣人當然亦照受買人所付定銀加倍償還受買人如出賣人不能履行本合同者則受買人可逕向保人追償之雙方各係自願各無反悔特立此買賣合同一式二紙各執一紙爲據

保人對於本合同所負義務及責任完全明瞭願意負擔保責任並願拋棄先訴抗辯之權如出賣人不能履行本合同者則保人願立即照出賣人之罰款賠與受買人決不推諉或延宕爰一併署名蓋印於後以資證明

中華民國　　年　　月　　日立

受買人

出賣人

保　人

介紹人

見　證

第四節　過戶手續

買賣設已成交。當卽過戶交割。其手續視何項憑證而行。計有田單。土地執業證。永租契收條。割單。（或割照）租地合同（或連同地面上所蓋房屋）永租契。公館契以及其他憑證。所行過戶手續。各有不同。分述於下。

（一）田單

自咸豐五年以來。田單上之原有戶名。從未更換。故田單雖能買賣授受。然其本身實不能過戶也。（與田單同等之憑證。其過戶手續亦略同。）在交割時。除賣方將田單糧串等交與買方外。如在上海市政府管轄區域內。尚須向該區契紙分發行所（滬南區歸上海市總發行所）購領不動產絕賣草契一紙。填明坐落、畝數、價值、買賣雙方之姓名。由當地當年地保地甲以及出賣代筆經中人等蓋戳或簽字證明。卽向分發行所（或總發行所）繳納辦公費（一稱手續費）約一釐。（照

契價計算）領取四聯收據單一紙後。復向該所領取正式不動產賣契紙一張。仍由地保人等簽字蓋戳。俟一切手續辦妥後。得主（卽買主）遂可執同正草契紙及過戶證至土地局投稅過戶。（如能隨帶田單及一年糧串者則更佳）繳納證費及轉移稅八厘。（照契價計算前曾附加過戶費百分之一。建設特捐百分之一。市政經費百分之五。地保蓋戳費約百分之二。中證費約百分之三。手數料照轉移稅額百分之二等等）納稅後領取該局及財政局會印之收據一星期後。卽可憑收據領囘契紙。土地局在契紙上註明稅額。加蓋局印。並在過戶證上加蓋稅訖戳記。得主乃可以之向冊書處註冊過戶矣。同時土地局方面因整理土地證據關係。當令得主隨卽轉換土地執業證。雙方於立契後三個月外六個月內不向該局例行上述手續者。則須照原定稅額每百元加征八元。如至六個月以外。加征十二元。若逾一年仍不例行者。該局卽函知公安局。派警會同地保傳拘業主勒令繳納。至於賣價若干。務須照實寫明。不能過於短少。因該局得以最近地價或估價冊作爲參攷。加征轉移稅。（不動產賣契紙三聯收據單。四聯收據單。以及田單等見前照片）

此外所有未歸市政府管轄區域內之田單買賣。仍須向上海縣政府請立紅契。（一稱官契）

▲上海市不動產絕賣草契式樣▼

字第　　號

上海市
不動產絕賣草契存根

不動產之種類／賣契應填事項	
坐落	
四至 東至	
南至	
西至	
北至	
賣主	
買主	
中證人	
計畝數	
計間數	
立契日期	
契價	
原契張數	

中華民國　　年　　月　　日

字第　　號契價銀

號 字第 號

上海市不動產絕賣草契

立絕賣 草契 今將 業坐落 圖 字圩第 號
內 則田 畝 分 釐 毫實因正用央中說合情愿絕賣
與 名下永遠管業當日憑中照時估價得受契價 正如數
收足不另立收票自交割之後聽憑現業過戶承糧自種自居或出召取租均
與業主毫無干涉永斷葛藤不准找贖產係 業與遠房近族毫不相干如有
重複典賣以及他人出頭爭論惟現出筆人一力承當此係三面議明兩相允
洽各無反悔恐後無憑立此絕賣文契永遠存照

計開附交 圖 字圩第 號 戶名田單 紙上首 姓絕

契 紙

四址 東至 西至 南至 北至

中華民國 年 月 日立絕賣 文契

經中

保 圖地保

舖地甲

代筆

承領草契限十日內領塡上海市土地局印契違章粘同投稅逾限作廢

過戶證

上海市土地局爲給發過戶證事凡人民典買本市不動產至本局投稅之後方准過戶本過戶證由不動產契紙分發行所隨契給發領證人應於投稅時攜帶過戶證交由本局稅契處加蓋稅訖戳記持付冊書處憑證過戶該冊書應卽照過不得留難如無稅訖戳記者一概不准過戶冊書收存過戶證後應按月彙解本局查核此證

計開

圖　圩　號　戶田　畝　分　厘　毫

受人　出人　計價銀　元

民國　年　月　日　經發

民國　年　月　日　加戳

由　戶過入　戶承糧

民國　年　月　日冊書　過戶列冊

過戶證第　號

過戶證繳驗

上海市土地局爲給發過戶繳驗單事不動產契紙分發行所發給契紙時隨發過戶證一紙領證人應於投稅時送由本局稅契處蓋戳發交投稅人持赴冊書處憑證過戶各分發行所應將發出之過戶證照塡繳驗單按月送局查驗立此繳驗單備繳

計開

圖　圩　號　戶田　畝　分　厘　毫

受人　出人　計價銀　元

民國　年　月　日　經發

過戶證第　　號

過戶證存根

上海市土地局為給發過戶證事凡人民典買本市不動產向不動產契紙分發行所領用契紙時隨發過戶證一紙領證各戶持契投稅應將過戶證送由本局稅契處加蓋稅訖戳記卽由過戶人持證前往冊書處過戶列冊立此存根備查

計開

圖　圩　號　戶田　畝　分　厘　毫

受人　出人　計價銀　元

民國　年　月　日　經發

▲上海市土地局發行不動產賣契紙式樣▼

字第　號

上海市土地局

發行不動產賣契紙存根

賣契應填事項 / 不動產之種類	
坐落	
四至　東至	
南至	
西至	
北至	
賣主	
買主	
中證人	
計畝數	
計間數	
立契日期	
契價	
稅額	
原契張數	

中華民國　年　月　日

上海市土地局發行不動產賣契紙　字第　號

字第　號

上海市土地局發行不動產賣契紙

立賣契人　今將　業坐落　圖　字圩第　號
內　實因正用央中說合情願絕賣與
名下永遠管業當日憑中照時估價得受契價銀　元正如數收足不另
立收票自交割之後聽憑現業過戶承糧自種自居或出佃取租均與失主毫無干涉永
斷葛藤不准找贖產係　業與遠房近族毫不相干如有重複典賣以及他人出頭爭論
惟現出筆人一力承當此係三面議定兩相允洽各無反悔恐後無憑立此絕賣文契永
遠存照

計開

四址　東至　南至　西至　北至

中華民國　年　月　日立賣契人

中人

稅銀　元　角　分　厘

上海市土地局發行不動產賣契紙　字第　號

字第　　號

上海市土地局
發行不動產買賣契紙繳驗

買契填寫事項 / 不動產之種類	
坐落	
四至　東至	
南至	
西至	
北至	
賣主	
買主	
中證人	
計畝數	
計間數	
立契日期	
契價	
稅額	
原契張數	

中華民國　　年　　月　　日

（二）土地執業證

買賣成交後。雙方携帶土地證圖至土地局塡具轉移聲請書。（卽過戶證）註明雙方姓名、坐落、畝分及總價。雙方簽名蓋章存局備攷。並繳納轉移稅八厘。（在徵收地價稅區域內改為二厘）該局卽在土地執業證上。批明此證轉移於某人。註明第幾册第幾頁及　年　月　日批字樣。並將該證摺疊就原册騎縫加蓋局長官章。發交買方。倘土地證屢經轉移。無可再批。或買方不願在證上加

批者。可請該局另換新證。（須另繳證圖費）該局即將舊證收回。當場塡給領證憑單交給買主。滿一月後。得主（即買主）可持同領證單到局調換新證。倘所購之產係證上一部份者。賣方須先呈請該局將土地證劃分後。方可過戶。

（三）永租契收條

因轉換永租契之手續頻繁。嘗有半年後方始轉出者。有一年後而不能轉出者。在此聲請轉換永租契而尚未領得之時期中、業主如發生經濟恐慌。或其他關係。必需出售該項產業者。可將洋商所給之收條向外出售。買方如欲承購是項收條。除應注意上文各項辦法外。並須通知洋商聲明該產業已易主。以後轉出之永租契。應由買方領取。並由雙方請將永租契收條過戶。此外在交割時。雙方並須訂立契約。由賣方具殷實舖保具名蓋戳。以防土地局查有糾轕或他種關係。不能轉換永租契時。發生其他困難。故此項買賣雖已成交。而賣方之責任猶未告竣。須至買方領得永租契後。方可將是項契紙暨舖保等取銷。此種收條買賣其間危險性、特大。經營地產者。每不敢貿然承受。縱願購者。亦須視賣方之爲人若何。往日信譽

若何又須在交割時具立思慮周到之買賣合同。以防日後發生困難。其有手腕靈活之買方每多先向土地當局查詢該地能否轉給永租契爲斷。可知承買該項收條之不得稍有疏忽也。

（四）割單或割照等

購買割單（或照）地產。其出單（或照）之眞僞。固當首宜注意。縱屬眞單。而在受買者亦較承購其他執業憑證之步驟爲繁瑣。於交割之先。能訪明其他一半之業主。而將欲購之另一半核對。果屬穩妥。設或另一半割單（或割照）已經轉換土地執業證或永租契者。則手續較繁。但依照土地局現行定章。凡割照割單等買賣須先將照或單轉換土地執業證。俟土地局調查清楚後方可立契交割。此外受買者能先作一度丈量確定畝分四址者。較爲週到。否則終嫌草率。易於受愚。買主不可不愼也。

（五）租地合同（或連同上蓋房屋）

成交時除買賣雙方向原地主（卽出租人）過戶外。尙須另行訂立出售合同。

如此可免日後發生意外糾轕也。

（六）永租契（卽道契）

永租契過戶計分兩種。一爲小過戶。一爲大過戶。茲分述之。

（子）小過戶

業主掛洋商牌號轉得永租契後。該洋商（一稱代理行家）在轉交永租契與業主時。必附給權柄單一紙（參閱第十二章上海土地執業憑證之類別內永租契及權柄單各節）嗣後業主如欲將該契所載之產出賣或出押。在手續上當向掛號洋商處聲請過戶。在過戶時買賣雙方須簽名及蓋章存候備考。先由賣方通知洋商並請將權柄單過戶。繳付過戶費二十五兩。俟新權柄單出後。賣方連同永租契交給買方。買方將全部總價交給賣方領取上述單契。（俗稱銀契兩交）

（註）上海現有頗多行家小過戶費有時須收五十兩。（分退戶費二十五兩及過進費二十五兩）買賣雙方各任其半。此種需索殊覺乏理。在事實上祗應有二十五兩之收入。此數昔日多由賣方繳付。現時歸何方担負。無有定例。視雙方在談判時如何議決爲斷。

（丑）大過戶

永租契買賣成交後。例須向洋商處過戶。另立權柄單。但買方每有不信任賣方所依靠之洋商。而另易別家洋商者。則根本上須調換掛號行家。故手續較繁。此卽所謂大過戶是也。今若賣方所掛之洋商爲甲。買方則屬意之洋商爲乙。（事前買方當將欲過入情形通知乙商。庶免日後發生隔膜）在買賣過戶時。雙方依照上述小過戶手續。向甲商更換權柄單。俟小過戶手續辦妥後。（亦有由賣方直接聲請過出不先經過小過戶手續）由業主（卽買方）向甲商。聲請將永租契大過戶於乙商。繳納永租契過出費銀五十兩正。（因此次過出後。該契卽與甲商完全脫離關係。故取費較昂。洋商本人之產業。可無須此例。）然後由甲乙兩商向該管領事署聲請將永租契過戶註册。聲請辦法見後。應繳之過戶註册費。各領署略有不同。（參閱第二十二章「領事署土地註册補契過戶籌費」各節）該管領事署當將上下張永租契二套。送請土地局過戶加批。土地局當取批註永租契費四元。俟一切手續辦妥後。復送該領事署轉交乙商。卽由乙商出立權柄單連同永租

契交與業主。(卽買方)業主應納永租契過進費二十五兩正。

(註)以上所述之大過戶。雖更換所掛號之洋商。然因永租契仍在同一領事署註册。故祇須由土地局及領事署在原有永租契上註批而已。可無須另換永租契。

向領事署聲請永租契或公館契過戶辦法

一、永租契

賣方洋商用聲請書連同業主永租契請求領事署。將該契過戶於買方洋商。領事署卽于永租契後簽名過戶。若爲英册者。四天後兩方到署簽名備案。該領事署遂將上下兩張永租契送請土地局過戶批註。辦理此項手續所需之時期。不逾八日。此項過戶手續完備後。毋需其他手續或契據矣。(其他國籍領事署辦理此項手續亦略同) 倘欲將永租契轉換國籍者。則手續較繁。先由賣方將永租契呈請該管領事署移轉於某國籍某人或某公司執管。賣方領事署俟一切手續辦妥。稅項收訖後。遂卽檢取該張永租契連同存卷之契。備文送達買方領事署。會同進行過戶手續。(事先買方當將事實通知買方領事署)除函請土地局另行覆丈外。

尙須更換買方國籍新永租契三張。（一切費用參閱第二十一章上海市政府土地局征收轉換補給永租契等費用及第二十二章領事署土地註册補契過戶等費用各節）

二、法公館契

買賣雙方備買賣契三份。詳載交易之條款。雙方簽名。各執一份。其他一份。連同公館契送至領事署。領事署逐于該契背後簽名。並註明於某年、某月、某某日。由某某轉移于某某等字樣後。卽行給還買方執管。

第五節 分期付款

交易雖已成立。而買方付款非全部付清者。其情形有二。（一）因全部價値爲數過鉅。買方於短期間內力難措繳。乃由雙方協商妥善訂立契約。分期繳付。關於每期爲若干月。每次應付幾何。以及共分之期數等。均須詳細規定載明約內。由中保人等會同簽名蓋章。以資憑證。遇有到期不繳而不照約履行時。賣方得依據契約。執行一切權利。（二）因賣方所售產業。其執業憑證爲田單。或同類之執業證。買

方因特種關係於付款時扣留全部價額中之一部份俟永租契轉出後再行繳付。此種分期付款之唯一理由係恐賣方舊有田單不能轉證或不能如期轉出永租契之故也以防日後損失起見故有此一法而賣方對之亦多不否認。

第六節　佣金

買賣之初對於掮客佣金之多寡應歸何方担負務須事先議妥否則必致臨時發生爭執往往有功敗垂成之歎曩昔此項佣金大都概歸賣主負擔現則由買主付給（付給之時無論公司或個人多在交割清楚之後）但間有手段靈敏之掮客向雙方索取者亦有之固難執一而論也至佣金多寡之標準須視執業憑證而定。永租契買賣約取百分之二、五即一百元內取二元半田單等買賣約取百分之五。即一百元內取五元此指普通而言並非固定也在買方須視該地正價（即購價）之多寡與有無糾轕而定其間略有出入佣金全部有時尚須分爲三份。一份給掮客一份給賣方經理人（即失主之賬房）一份給買方經理人（即得主之賬房）至若某某數家地產公司則較爲苛刻不論購進或售出公司方面均須扣

除佣金總數之半。在捐客方面因迫於經濟關係。或以正價甚鉅。佣金可觀。或以該公司等交易繁多。希圖後來交易亦多樂于遷就之。

第七節　合同之重要

成交之初。商訂合同。至爲重要。蓋自合同一經簽立發生效力時。則各方面之權利與責任。開始確定。而受束縛矣。因簽名蓋章之後。除非雙方同意。其規定條件頗難變更。是以欲免意外經濟之損失。及杜絕種種糾紛。則非於合同正式簽訂之先。加以多量之考慮。及深切之研究不爲功也。

結論

除上述各項過戶外。尚有一種複雜過戶。以其關係複雜。故過戶手續亦較繁劇。可名之曰複雜過戶。例如原業主甲。曾因需款將產業抵與乙。(卽過乙之戶名)嗣後甲復將產業出售於丙。而乙之借款卽以所得售價中之一部歸償之。孰知丙之購產款項。又向丁處借貸而來。(意卽將所購之產抵押於丁) 按照上述情形。於買賣過戶時之手續。首應由乙過戶與甲。次則由甲過於丙。再由丙過與丁。手續、

雖覺繁瑣但依法定順序（奮可多出過戶費）有不得不然者否則日後發生糾葛不能確定該產之正式移讓人也

附上海市不動產轉移中筆費及地保蓋戳費計算法

（一）中筆費計算法

中筆費依買賣價格之大小規定下列四等

一、一千元以下以百分之五爲限

一、一千另另一元以上一萬元以下以百分之四爲限第一之一千元照百分之五計算自一千另另一元起至一萬元止照百分之四計算

一、一萬〇〇〇一元以上五萬元以下以百分之三爲限第一之一萬元照百分之四計算自一萬〇〇〇一元起至五萬元止照百分之三計算

一、五萬〇〇〇一元以上以百分之二爲限。

第一之五萬元照百分之三計算自五萬〇〇〇一元以上照百分之二計算。

(一)地保蓋戳費計算法

地保蓋戳費依買賣價格之大小規定下列三等。

一、一千元以下以百分之二爲限。

一、一千〇〇一元以上一萬元以下以百分之一、五爲限。

第一之一千元照百分之二計算自一千〇〇一元起至一萬元止照百分之一、五計算。

一、一萬〇〇〇一元以上以百分之一爲限。

第一之一萬元照百分之一、五計算自一萬〇〇〇一元起照百分之一計算。

計算法說明

爲避免規定百分數級內計算不公起見。每一階級。均分兩部計算。如價格在一千〇〇一元以上。一萬元以下。其第一之一千元。應照百分之五計算。自第二之一千〇〇一元起至一萬元止。應照百分之四計算。例如甲經中某向乙買地一方。價值二千五百元。其中筆費按照規定標準。第一之一千元爲百分之五計算。計五十元。第二之一千五百元爲百分之四計算。計六十元。兩共計一百一十元。上列地價如係一萬〇三百元。其中筆費第一之一萬元爲百分之四。計四百元。第二之三百元爲百分之三。計九元。兩共計四百零九元。餘可類推。蓋戳費計算法同。

第三十四章　買主須知

受買產業在表面上觀之似爲極易之事然究其內容實一至複雜之業務也今姑不論買主係私人或係公司經理人要當富有常識與才能方堪負此重任蓋地產交易較任何營業爲繁重其出入影響於資產至鉅設非胆大心細有先見富決斷之買主必易受虧反言之亦恐得不償失是故爲買主者胆須放大蓋受買地產任何人俱有承購之權尤其在同業之中爭競尤烈所謂利之所在人爭趨之一刹那間機會立逝萬事端在人爲豈可失之交臂爲個人或公司謀發展求利益計首當放膽進行切避畏葸不前坐失其利雖然胆固宜大心亦宜細冒失操切亦屬不取蓋今世道不古荆棘遍地其他商業買賣謀之非易何況地產交易哉是以膽須大而心必細實相連而不能離也此外買主之目光尤須高瞻遠矚最忌斤斤于眼前之較量對於地產本身當估量其現在情形決其將來趨勢設或利益優厚儘可斷然承購是所謂有先見之明高人一等之買主也至於買方之一切手續已詳

第三十三章買賣法是篇所述。乃爲買主應具之常識也。

第一節　（一）鎭靜

買主於丈量估價預算之後。設係誠心承購該地者。固當積極進行。然切不可過分急切。溢于言表。凡與掮客或賣方談判時。態度及言語間。須含有兩可之表示。否則彼等以爲購者急欲所得。遂視爲奇貨矣。

（二）應付掮客

現今地產交易。買賣兩方。除極少數由直接成交外。多假手於地皮掮客。此輩掮客。大都爲生活上之需求。莫不努力斡旋。遇有些小機會。卽謀成功之道。對於買主利弊。可置不問。多方誘惑。引人入轂。爲買主者。應力持鎭靜。確定主張。識利弊之所在。拒非分之要求。每見忠厚買主。受盡此輩愚弄。嘗至騎虎難下。以致經濟精神。兩受損失。可不愼哉。設買賣業已成交。欲防日後發生意外事項。與掮客當初所言或所書不符者。可以遠期支票給其作爲佣金。而支票之簽字或印鑑。故意使之與銀行存底不符。俾因退票。藉此與之交涉。

(三)確定掮客能否成功法

掮客之性質各異(參閱第四十九章掮客)蓋與業主或銀東商談。有直接間接之別。即俗稱到根與不到根是也。(根即業主或銀東之謂也)到根者。由談判以至成交。在在便利。換言之。即對於買主。有益無損。不到根者。曠日廢時。有損無益。故欲確定掮客之介紹能否成功。先須明瞭掮客之到根與否。大凡不到根之掮客。所持賬單必非賣方所給。多由他人轉授。或抄襲而來。對於賣主姓名住址。非特不知。即地產之坐落四址。亦屬茫然。甚至業主並無出售之意。而彼等竟四出兜售。極意逢迎。嘗有將成之交易。反因此等掮客而致殭局者。數見不鮮也。為避免虛耗精神。曠廢時日起見。于掮客交看賬單或草圖之前。定一限期。令其交閱正式圖樣。或賣主應條及地捐單糧串等。以證虛實。倘于限期內不克履行。則其為不到根之掮客已無疑矣。可立即拒絕談判。

(四)何種執業憑證

上海土地執業憑證之種類頗繁。計分永租契、田單、(或與田單同類憑證)

土地執業證、永租契收條、以及租地合同與租地上所建有之房屋等等。均可買賣。各類之中。當以永租契及土地執業證最爲穩妥。手續亦較簡便。但在承購前須檢查該地畝分是否與證圖符合。以防日後丈量不符另須升科。他如田單雖有辨別眞僞之注意。然尙無甚大困難。惟有永租契收條一種。危險過甚。以不收受爲宜。（參閱第三十三章買賣法內永租契收條一節）俗謂有錢勿買疙瘩產。良堪玩味也。

（五）勿貪便宜

賣方所開價格。撲諸市面情形。除有特殊關係外。（如社會經濟呆滯。或個人急需現金。）倘屬過於低廉。則其中定有別種原因。務須審愼考慮。絕對不能操切從事。蓋貪小失大。恆有之事。個中癥結。不外乎贋品。或畝數不確。或另有契約。或自來水費過鉅。以及其他糾轕問題。事前以爲可獲厚利。往往以一時之誤。致成追悔莫及之憾耳。

（六）考察

買主於估價時。應親臨其地。考察一周。對於本契等之鄉僻地產。尤須稍事秘密。（在昔日有等買主大都於明月之夜。前去觀察。因欲避人耳目也。）蓋因鄉僻之地。一經有人查勘。地主必將居爲奇貨。高抬價格。此外對於該地四週之狀況。路途之遠近。在在均須澈底查考。以免疏忽而受損失。

（七）移石

永租契地產之四址。均立有界石。註明號目。不能假借。間有因賣方貪圖厚利。亦常有移置界石之事發生。例如甲乙兩地。地形相同。且處于同一道路。地價則甲地貴而乙地賤。於是賣方暗將乙地界石移置甲地。（田單等亦多此弊）購者以爲地址無誤。永租契號碼符合。且地段良而價廉。於是貿然承受。入其彀中。故買主遇有此種情形。務須注意石邊青草是否新植。界石泥土有否鬆動。此亦防弊之一法也。

（八）抽地

掮客作弊極易。忠厚之買主。每易受愚。如賣方所售之地爲左右中三塊。但掮

客故將左右兩地介紹而將中地隱瞞。或私自購藏。初則謂中地亦可照價辦到。及至事後。非數倍其值不能購得。此種情形。名爲抽地。買主受損極大。不可不愼也。

(九)關煞地

凡四面不通公路之地。謂之關煞地。在法律上稱之曰袋地。買主於查攷地形時。務須顧及之。該項土地。在事實上。決不受人歡迎也。而該地之四週。有否關煞之地。對於將來建築。有否影響。亦須在研討之中。蓋完整之地。設在其間。另築一路。爲他地進出之用。則不利也。卽當局對於此種謀出路之地。例無任何讓路費之給予。

(十)土地局處置僞單爛單方法

僞單係私造之假田單。爛單係年代久遠。霉爛不堪。字跡不辨之眞田單。此種僞單爛單一入土地局。卽加蓋作廢圖戳而成廢紙。買主承購田單時。爲防受愚計。除參考第十六章田單之流弊內辨別田單眞僞法外。如尙難確定眞假者。可向賣主述明。送至土地局核對。如果屬僞單。賣主必聞而色變。堅持異議。設或賣主前次亦屬誤購。而迄今猶未明瞭單之眞假者。則斯時之買主須於田單收條上註明「

田單如經土地局蓋戳作廢買主不負責任」等字樣以防作廢而發生任何糾轕。蓋單縱屬僞品然買主決無使其作廢之權也。

（十一）購永租契防受愚

凡一地轉出永租契後其永租契均有上中下一式三張。（現改爲正副本三本）上張（或下張）給洋商下張（或上張）存領事署中張存土地局。（昔日會丈局）復由洋商出立權柄單連同上張（或下張）永租契交給業主因此嗣後該產出售或出抵。永租契與權柄單至有連帶關係而不可稍事分離。昔時上海有一外人欲購空地一方造作工廠。消息一經傳佈即有某甲介紹一地其價約值二十萬兩。當時該外人恐有不實。囑其將永租契携來一閱某甲乃串通領事署人員將存署之一張永租契設法竊出交給外人檢閱。該外人不諳其中底蘊以爲事屬確實。遂卽交付定銀二萬兩。詎料至交割之期鴻飛冥冥音訊杳然嗣後詢之洋商方悉該地業主絕對不知而前次寓目之永租契實係領事署之一張也。故買主承購永租契時。首須檢閱權柄單並宜向洋商處查詢確實方可交付定銀否則蹈此覆轍

欲思挽回恐亦晚矣

（十二）旁敲側擊法

買主在承購地產之先要當估計該地價值是否昂貴日後能否獲得厚利因此賣主中缺乏商業道德者不惜百計千方以冀增高售價其中以旁敲側擊一法最易亂人耳目買主往往受其愚弄而不覺例如甲乙丙丁同在一處之四地賣主所有者爲丙地（卽今欲出售之地）其故將甲乙丁隣地亂開賬單抬高地價復假捐客之口製造空氣大放厥詞斯時買主若以丙地之價與甲乙丁三地相較深以丙地爲廉於是貿然承購豈知事前種種均係賣主所弄玄虛而實在價值遠不及購價之鉅也故買主如遇是項情事必須博訪周諮萬不能自信便宜貿然承購也

（十三）翻多頭

翻多頭者業主欺騙買方之一法也法以空地一方招人投標用至廉之價極劣之料建造外表非常美觀之房屋工竣以後召租住戶及至小租雜費囊括無遺

遂以之出售。買主惑於外表之美。式樣之新。異之房屋甫經落成。租戶有盈無缺。必將另眼相視。（估價時不過於折舊）迨後一究內容。乃眞象畢露。小則陸續修理。費神傷財。大則影響出售或出押。貽害靡窮焉。

（十四）交付定銀

交付定銀成數多寡不一。須視該地之憑證。賣方之身格信用。以及總値多寡而定。（其數約總値中之一成至三成）倘賣方殷實可靠。則不妨多付一二成。反之。爲防以後發生糾轕計。則以少付爲妥。此爲一定之規例也。但最要關鍵。乃爲所購之地在最近之將來。有無高漲之趨勢。買賣成交。既付定銀。雙方不得反覆。如有一方背約。卽應負担賠償損失之責。（民法第二百四十九條第三項第二百五十四條以及第二百六十條之規定）但上海近年以來。每多賣方甘願賠償損失。半途另售他人。買主固屬無可如何。而理想中尙以對方亦必受有損失。焉知不然。非惟無損失之可言。反能獲利較多。例如一地售價總値銀一萬元。在訂立買賣合同時。買方給付總値中之一成半爲定銀。計銀一千五百元。約定三個月後交割。不料

在三個月之中。該地因種種關係。其價值突然增漲。賣主以銀一萬二千元之價。另行售給他人。至雙方交割時。賣主依照合同規定。而將定銀加倍償還買主。計銀三千元。賣主在一切糾轕清楚後。結算該地餘利。則在另行售給他人之售價內。除去罰銀一千五百元。其餘之數。較之買賣合同上規定總值。尚可多餘五百元。由此可知交付定銀關係重大。確係將來有希望之產業。買方於可能範圍內。不妨多付一二成。藉免半途却賣。有得而復失之虞也。

第二節　(一)預算

吾人既明瞭上述種種手續與各項費用。及其一切利害。值此地產營業日益發達之際。設有一良好機會。而無確實之預算。不敢斷然行之。豈非等于游寶山而空回耶。今特將預算方法述明于后。(假作一空地預算表)以供買主參閱。例如有永租契地一方。計地約三畝。現時售價十萬元。倘此時購進。逾六個月後。擬售十二萬元。而現資僅有四萬數千元。遂向他人作押款六萬元。乃將一切費用六個月內資本之子金。押款之利息。以及其他費用之子金。一併列入。(參閱下表)如此則

知售出後。能得純利幾何。

有屋地產預算方法亦同。祇須將所收得之房租置於借方。所應付之自來水費、電燈費、經租費、保險費、折舊費、管屋人等費。置於貸方。其他與空地預算方法同。

附空地買賣假定預算表

賬目	借方	貸方	六個月息金	
資本	40,000—		按月六厘利率計算	1,440—
押款	60,000—		按月九厘利率計算	3,240—
購價		100,000—		
佣金		2,500—	按月六厘利率計算	90—
押款合同		500—		18—
丈量設計		500—		18—
過押主戶名費		35—		1 26
常年費		28—		1 01
地租地捐		175—		6 30
共計息金		4,814 57		4,814 57
退押主戶名費		35—		
退戶費		35—		
售價	120,000			
還去押款		60,000—		
收回資本		40,000—		
純益金		11,377 43		
	220,000—	220,000—		

(二)房租作息須以複利計算

近來上海房屋之租金。倍於昔年。尤以中區爲最昂。然以按月房租所得與地產總值相權。其息率猶慮微薄。蓋約得三厘至四厘而已。揆其利息微薄之原由。無非因地價與造價過高之所致也。然該區地產買賣。仍不因利率微薄而呆滯。其中緣由雖有數種。而以複利計算房租。亦屬最大原因之一。所以邇來業主之以房租作息者。多不以月計。而以期計之。使其利上生利。增高利息之所入也。

第三節　臨場毋亂

在交割時。無論何種執業憑證。舉凡坐落畝數四址號目均須仔細檢閱。俟一切審查確實後。方可扣除前付定銀。繳付全部價值。此外於過戶時。買主簽名蓋章亦須處處慎重。不可草率從事。否則下次過戶時。因簽名。蓋章。不符。而生意外困難。如爲有屋地產。當令賣主將保險單連同交出。在歐美各國。出賣有屋地產。保險單亦屬重要憑證之一。務須付與買主。其意蓋以保險單作爲移讓房屋之唯一憑證也。

第四節　接管

在交割完畢時。須令賣方及己方經租處。各用書面通知房客。聲明該項產業現已易主以後（或尚欠）房金。概歸買方經租處經收。如此庶免日後收取房金時。發生隔膜也。

附通知單（甲）（買主通知房客）

逕啓者　尊處所住　　路第　　號門牌房屋
其租金自本年　　月　　日起由敝處按月派人持
敝處之租票收取又從前所積欠之租金自　　月份至
　月份止共積欠　　月計租金　　　正
已由　　依債權讓與法例讓與敝處矣爲特專函通知
務祈
尊處按月將租金付與敝處收租人以敝處之收租房票爲憑並請
將舊欠之租金一併向敝處清償勿得遲延以免糾轕是所至荷此

致

路　　里第　　號房客台鑒

啓

年　月　日

附通知單（乙）（賣主通知房客）

逕啓者敝　之　路　里房屋其租金自

年　月份起均歸　經收以前如有未清之租

金一併移歸　所有均請交與　收取與敝處

無涉特此通知卽希查照此致

路　里

台照

貴房客　啓

年　月　日

結論

觀夫上述種種。可知購買地產確較其他營業爲艱難。無怪經營該業者。於極度考慮之外。尙須與地產專家或土地當局作進一步之研討。總之富有資產之買主。經營尙覺簡易因其資本雄厚實力充足。卽使稍受挫折。無甚影響倘專以押款作後盾者。則於經營買賣之間不無捉襟見肘之苦設或稍有虧損。卽難立足矣編者故云經營地產。除富有常識與才能之外。尙須有寬綽之財力方可勝算獨操也。

第三十五章　賣主須知

出售地產。含有兩種意義。其一爲經濟需要。忍痛割愛。其二爲將本求利。有利可圖。在地產事業未發達之前。以前者佔多數。在地產事業發達以後。則以後者爲勝。今且不論其屬於何種意義。惟爲賣主者利權所繫。應行注意之點。實不亞於買主。而折衝樽俎之間。其重要或且過之。爰將賣主應有之常識。分列如次。

第一節（一）審時機

凡賣主之心理。多抱獲得厚利之奢望。此固賣、主、應、有、之、追、求。亦屬、其、唯、一、之、目、的、也。但不宜過於拘泥。致失良機。終且受其虧累。故審時度勢。臨機應變。厥爲賣主。最。要。之。原。則。例如甲地於購進時。其價爲一萬元。現時售之可得一萬一千元。獲利固然不豐。但衡諸當時市況。以測度將來趨勢。與其經年累月。徒耗利息。不若乘機售出。以其餘利加入原本。使其資財增厚。復行另置他產。如是者、輾、轉、數、次。則其、獲、利、當、可、觀、矣。否則慾望過奢。而不幸受社會經濟影響。或因其他特種事由急切

較之上述辦法。其得失不可同日而語焉。此卽善於見機而不存奢望反得厚利之一法也。如不能脫手。則不僅獲利無從。更須負担押款利息。（或損失自己利息）觀察前途確有切實把握。則自應靜待時機以求善價。是皆有賴乎賣主之眼光也。

（二）須鎭靜

賣主在自願出售產業之時。務須力持鎭靜。毋將實情謀於掮客。亦勿乞靈於報紙。否則一經傳佈。咸以爲該產不良。或內有糾轕。不願或不敢問津焉。縱欲購者亦認爲賣主定係經濟竭蹶。非過抑其價不可。卒至授人以柄損失益鉅。故賣主當不卽不離。周旋於掮客買主之間。鎭靜從事。毋多言。多言則近張皇。反引人疑慮。是故心雖欲脫手。而外表必須顯示不願割愛之狀。如此則買者必認爲良產。爭先購之。而能得美滿結果也。

（三）有決力

掮客介於買賣兩方。祇知惟利是圖。不顧商業道德。每見掮客中人。爭攬生意。自相傾軋。結果則賣主受累。例如掮客甲介紹之數爲一萬元。乙故增其價爲一萬

一千元。在賣主必拒甲而就乙。豈知掮客乙實際並無受主。祇以互相傾軋。貿然自言其價。遂至輾轉曲折。終成畫餅。故賣主遇有此等情形。務須具有決斷力。勿貪圖厚利而失良機。此外對於掮客要求開賬。（卽出售產業之坐落畝分價格等便單。俗稱抄賬）亦不可濫給。非聲譽素著之掮客。少給爲宜。庶免意外枝節之發生也。

第二節　增價法

出售地產。欲使價值增高。其法有數種。（甲）分地出售。（乙）拼地出售。（丙）造屋出售。（丁）拆屋出售。方法雖多。要當因地制宜。適合需要。茲分述於下。聊資賣主之參攷。

（甲）分地出售——如出售之地形爲長方形。面積極大。在該區地段中。不適於任何建築業主可分爲二三段或數段。經此劃分後。臨於公路之地。其價可加增若干。而其餘地之價值。亦未必減低。如此所費有限。而所獲良多也。

（乙）拼地出售——出售之地。畸形不正。或過小。或過狹。或緊要處缺一角。不能作任何之用。業主可設法先購隣地。以爲補充。成一良好地形。然後一并出售。如

此則原地價値定可較未拼之前爲高。但承購隣地。不無困難。第以利益計業主。應竭力爲之。

(丙)造屋出售——同一面積之地。每覺有屋爲大。無屋爲小。此乃人之普通心理也。卽買主每於空地估價之時。亦因不能將房租作爲標準。以定日後之利率。及忖量造屋經費。以及建築時之空租等等關係。遂對於空地不能過增其價。賣主遇有此等情形。事前能建造房屋。較爲適宜。但所造之屋。務須適合環境大小相稱。迎合潮流。深切實用。材料相當。租金適宜。否則得不償失。反覺多此一舉也。

(丁)拆屋出售——凡地產處於良好地段。位置相稱。復在市面繁盛區域內者。在理想上該地產之價値。必可提高。但以原有房屋。旣不合時。又不相稱。所用材料。年代遠而拆卸困難。且租戶方面聯合一體。不易令其遷移。因此種種。以致不克估得善價。豈非如雞肋之可惜乎。賣主欲解除該項難題。而得高價。務須竭力設法。先將房屋拆除。然後估價售之。庶可收之桑榆也。否則買方一見此

等境地。什九生畏減價不遑。焉能加增其値耶。

第三節　考察對方

所謂對方者。即買方是也。凡買方經由掮客介紹而非直接者。則應注意對方之意志及經濟狀況。並其平素之信譽等。不得專憑掮客之口述而信任之。倘對方並無誠意。務須立即婉辭卻之。毋多費時日。設對方之經濟並不充裕。則愼防付價時另生意外。此種情事每多發生於定期交割之時。在交割前須將買方銀票加意校對確實。否則如屬贋鼎。受累匪淺矣。

（註）在買賣合同上。又須書明所付之銀係定銀。抑係買價之一部分。因日後對方悔約不能交割時。如爲定銀。則在法律上有沒收之權。否則仍須退還。斯節賣主亦不可不知也。

結論

賣主之成敗利鈍。全恃其手腕之高下。眼力之遠近。總之學識之外。尤賴經驗交際決斷。上述種種。僅列舉其大者耳。至若手續已詳第三十三章買賣法。茲不復贅。然訂立合同關係甚大。當注意及之。

第三十六章　抵押法

出抵與出售不同。蓋一經出售。產業之所有權。全部移讓於買方。而與原業主斷絕關係。惟出抵尙可在規定期內備價回贖。恢復其所有權也。大凡業主將產業出抵。不外乎下列二種緣由。一爲手中拮据。以產業權作通融款項之擔保品。一爲欲購產業而款不敷。暫以欲購之產抵款充數。雖其意旨各別。而目的爲補充經濟則一也。茲爲押戶（將產業出抵之人）押主（出銀受抵之人）澈底明瞭起見。將雙方必具之手續與常識。分述於下。

第一節　押款標準

押款與時値之差。原無一定。須視押品價値之高低。而斷在數年前上海地產未發達之時。交易稀少。押主昧于確實市價。致被押戶朦蔽。押數幾與市價相埒。當時以房租作息。足而有餘。現時押戶雖可自由開價。終不能超過該產現時之價値也。除雙方夙有交誼感情用事外。要不可漫無標準。卽予應承。事先宜丈量與估價

（參閱第三十二章估價法及五十九章丈量法）而定其確實價值。普通情形。每按工部局（或公董局）出版之估價册上所估有之地價。增加二成至三成。作爲押款之數。其所以增加二成至三成者。蓋是項估價册出版已久。所估之價。又非時值。兼之上海地價大半有增無減之故也。

第二節　抵押期限

抵押期限由雙方議定。載明合同內。（參閱下列房地產押款合同）間有訂爲活期者。押戶可於期內自由取贖。利息或付至取贖時爲止。或多付一二月。視雙方情誼而定。亦有一定一活者。或有二定一活者。（卽二年定期一年活期）則押戶於定期內不能取贖。除因情誼關係。或因押戶願貼若干月空息者外。須俟活期內方得取贖。（取贖前亦須預先通知押主）

第三節　保人責任

抵押產業。押戶須另具保人。擔保一切。責任至爲重大。押戶如有到期不贖。或短少利息等情。均惟保人是問。（俗稱保息保贖）如擔保之人與押戶無相當關

保者。決不敢貿然應承。以負此項責任。而所具保人。事前尙須徵得押主同意。稍有不滿。卽難應承。（以資望高深之人或個人所設之舖號作保者較爲適宜）押戶違約時。設或擔保之人無能爲力。押主另有對付辦法。參閱後附合同所規定之一切。此節從略。

（註）上海目今數目較鉅之押款。大都具有二人之擔保。如爲劃租作息者。則保人之責。稍可減輕。

第四節（一）息率

押款息率高低不一。以社會金融寬緊。何種執業憑證。（田單等最昂土地執業證次之永租契又次之）押款數目大小。（數大者較低）期限長短。（期長者較低）以及雙方情誼之深淺爲標準。付息日期。事前議定。按期或按月繳付。或劃租作息。要無固定之例也。有時押主於交付押款時。卽于總數內扣去第一期或第一月之利息。總之利率之高低。待遇之厚薄。全視押戶人格信用。以及雙方感情深淺而定也。

（二）房租作息

抵押品之房租由押主按月收取。除去一切開支。(如自來水、電燈、地捐、保險、經租、管屋人、看門人等費用外。)其餘之數。充作息金。(俗稱劃租作息)如有多餘歸還押戶。設或不足。須由押戶補繳。

(三)拔本付息

押戶於每期或每月付息時。拔還押款中之一部份。如此則下期利息。卽可遞減。例如押款總數爲一千元。期限爲十個月。按月息率一分。每月拔本付息。每逢月底繳付。第一個月當付本利一百十元。第二個月當付本利一百零九元。第三個月當付本利一百零八元。以下類推。至第十個月底。則所欠本利可全部清償矣。此種辦法。於雙方均極便利。惟上海現因種種關係。少採用之。

第五節 (一)抵押憑證類別

作爲抵押品之憑證。種類繁多。(甲)田單或同等執業憑證。(乙)土地執業證。(丙)永租契與權柄單。(丁)永租契收條。(戊)租地造屋之合同或連同地面上所蓋房屋。(己)押款合同。

(二)抵押註册或過戶(贖回手續及費用)

昔時地產抵押因簡省手續及費用關係。每多不將憑證註册或過戶。自上海地產事業發達後。投資者除買賣外兼經營抵押一項。爲鄭重押主之主權及避免意外糾葛。所有一切抵押土地憑證。務須註册或過戶。茲將各項憑證之註册或過戶手續及費用。分述于后。

(甲)田單(或同等執業憑證)——凡在市政府管轄而未清丈區域內之田單抵押。押戶當向土地局各區不動產契紙分發行所或總發行所領購上海市活典草契合同。(見後)

字第　　號

上海市
活典草契存根

區　　圖則田　　畝　分　厘　毫
出典人　　完糧戶名　　紙
受典人　　新過戶名
契價銀　　元契載　　年贖回
附交　　字圩第　　號　　契田單
上首　　姓絕契
中華民國　　年　　月　　日領塡印戶

字第　號

上海市活典草契合同

字第　號契價銀

立出典　合同草　契今將　產坐落　圖　字圩第　號則田
畝　分　厘　毫實因正用央中說合情愿典與
名下執業當日憑中照時估値得受典價　言明典期　年比對
出主所執回贖草契相符原價回贖此係兩相情愿允典允受自交割之後聽憑
受典人執業耕種居住與出典人毫無干涉產係　業與遠房近族毫無干涉
如有重複典賣以及他人出頭爭論惟出典人一力承當恐後無憑立此草契歸
受典人收執此照

計開　附交上首原買　姓絕契　紙業戶　姓田單　保　圖　字圩則田　畝　分　厘　毫　紙
　　　計契單　紙

四址　東至　西至　南至　北至

中華民國　年　月　日立出典合同草契　原中

承領草契限十日內領塡土地局　圖
發行之不動產典契紙逾限作廢　甲　代筆

字第　號契價銀

字第　號

上海市活典草契合同

立放贖　合同草契　今典得

名下　產坐落　圖　字圩第　號則田　畝　分　厘　毫

當日憑中照時估値實付典價　言明典期　年期滿之時執此贖

據比對相符交兌原價立予放贖將典契互換收回此係兩相情愿允典允贖自

立契後聽憑受典人執業耕種居住與出典人毫無干涉典限未滿不得回贖如

有重複典賣以及他人出頭爭論惟出典人一力承當限滿回贖後惟將糧戶過

回承完與受典人無涉恐後無憑立此回贖草契歸出典人收執此照

計開　收受出典人附交上首原買　姓絕契　紙糧戶　姓田單　保　圖　字圩號內則田　畝

分　厘　毫　紙　計契單　紙併同贖日一併交還出典人收回

四址　東至　西至　南至　北至

中華民國　年　月　日立放贖合同草契

原中

圖

甲

代筆

字第　　號

上海市土地局發行不動產典契紙

上海市土地局發行不動產典契紙　字第　　號

字第　　號

上海市土地局

發行不動產典契紙存根

不動產之種類 / 典契應填事項	
坐落	
四至 東至	
南至	
西至	
北至	
出典人	
承典人	
中證人	
計畝數	
計間數	
契約年限	
立契日期	
契價	
稅額	
原契張數	

中華民國　　年　　月　　日

上海市土地局發行不動產典契紙　字第　號

字第　號

上海市土地局
發行不動產典契紙繳驗

典契應填事項 / 不動產之種類	
坐落	
四至	東至 南至 西至 北至
出典人	
承典人	
中證人	
計畝數	
計間數	
契約年限	
立契日期	
契價	
稅額	
原契張數	

中華民國　年　月　日

由代筆人將上契逐項塡畢。乃由押戶及當地當年値年地保並原中人等簽字蓋戳。向土地局（或區公所轉）繳納辦公費（一稱手續費）牛厘領取上海市土地局發行不動產典契紙。仍由原人等簽字蓋戳俟一切手續辦妥後。押戶乃將田單交給押主。並同至土地局繳納轉移稅百分之四。領取財政土地兩局會印之收據。一星期後。領囘契紙。土地局在契紙上註明稅額。加蓋局印。押主遂執出典契紙及合同田單爲據。押戶乃

以雙方訂立合同爲憑。贖回時雙方仍須到局聲請撤銷。

(註)上海田單抵押。每多注重担保之人。而不將田單向當局過戶。此種私相授受。雖於法殊欠完備。然因避免過戶手續之繁瑣。似亦未便苛責。

(乙)土地執業證。——抵押成交訂立合同後。持同執業證親至土地局填具註冊聲請書並簽名蓋章。聲請註冊。該局接收後即於該證上。批明「此證抵押與某人計第幾冊第幾頁某年某月某日批」字樣。由局長蓋章。發交業主收執。是項手續易於稽查。藉可杜絕一證兩抵之弊。照土地局定例。押主收受執業證後。當繳納依照押款千分之一之註冊等費。贖回時押戶須持回贖之土地證。到局取銷其註冊之一部或全部。註冊部分完全取銷時。原業主須到局繳納證圖費。將贖回之土地證繳銷。由該局填給領證憑單。調換新證。自此押主之抵押權。即消滅矣。

(丙)永租契。——永租契之抵押辦法。計有二種。一爲永租契上所載之永租人本人出抵。其辦理手續。於雙方訂立合同後。押戶先向該管領事署聲

。請旋由雙方持同永租契親至領事署登記。（登記費參閱第二十二章領事署土地註冊補契過戶等費用各節）贖回時。仍須到署聲請撤銷。

一爲權柄單過戶。（名爲永租契抵押。其實永租契並不過戶或登記。祇更換權柄單而已）以前辦理此項手續。大都不通知洋商。祇以永租契及原業主之權柄單。（甚至有不附連權柄單者）私相授受。後因地產營業普遍。押主慮日後發生糾葛。遂由雙方同至洋商處辦理權柄單過戶。手續與買賣過戶無異。其費用可參閱第三十三章買賣法。贖回時仍須過還。

（丁）永租契收條。——雙方成交後。除永租契收條向洋商處過戶外。另行訂立抵押合同。

（戊）租地合同或連同地面上所蓋房屋——雙方訂立合同。註明租地合同中之所有租地權。連同租地上所建之房屋。及一切建築物作爲抵押品。由中保人等簽名證明後。押戶須將租地合同給予押主保管。事前如能

得原地主（即出租地基人）同意將合同過戶者。尤較妥實。

（己）押款合同——押款合同亦能抵押因抵押品價值頗鉅。在第一次抵押中抵得之數較之普通市面押款成數為低。押戶為增加押款起見。遂將抵押合同作第二次抵押。承受此種抵押者。事先能與第一次抵押中之押主接洽。述明一切者。較為妥實。押戶除將第一次抵押合同交給第二次押主保管外。另行訂立第二次抵押合同。並由殷實保人擔保一切。

第六節　到期不贖

在抵押合同上雖可註明到期不贖。押主有權將抵押品之一部或全部自行管業或變賣及拍賣之字樣。但押款到期後。押戶以為押得之款為數低微。較之市價差額過遠。不願將抵押品移讓與押主。而己又無力回贖者。則可依照民法第八百七十三條二項之規定。可向法院聲請異議。一切主權歸法院操持。反之押款到期後押戶無力回贖。而押得之數與市價相差無幾。或因特種緣由押戶自願將抵押品移讓與押主者。則依照民法第八百七十八條之規定。亦屬合法。是故押主遇

有押戶到期不贖而又不願將抵押品移讓時可先行通知擔保人催促淸償如屬無效則聲請法院依法拍賣拍得之銀得優先償還押主之本息等項如有餘剩交還押戶設或不足押主得依法聲請飭令押戶或擔保人照數補償

第七節　佣金

押款佣金與買賣佣金之算法同此項佣金滬市現均由押戶負擔之

附房地產押款合同

立房地產押款合同

後文稱押戶此名詞係包括其本身　　而言

後文稱押主此名詞係包括其本身　　而言

後文稱保人此名詞係包括其本身　　而言

今因押戶願以本合同附表內所載之　　基地連同上蓋房屋及現在與將來之一切建築物爲抵押品（後文稱抵押品）向押主抵押國幣　　元整訂期　　如　　期內押戶欲贖還抵押品者須照本合同所訂之利率算至本合同期滿日止及一切手續費用償給押主

保人亦對押主表示願担保押戶履行本合同之一切條件押主業已允諾茲將各造允洽之條件分列如下

一、押戶願以抵押品向押主抵押國幣　　元整（後文稱押款）押主亦允貸與之所有押款全數已於本合同簽定時完全交付與押戶不另立收據

二、押款之利息以　　計算此項利息由本合同簽定日起每屆　　繳付一次歸租金項下撥付一切按照本合同第五條之規定辦理

三、押戶爲担保其履行本合同之條件及因本合同所發生之一切責任起見爰於本合同簽定時或簽立前將抵押品連同所有權完全讓渡與押主所有因讓渡抵押品所生之一切手續費用應由押戶認付之惟押戶得依照本合同後文之規定取贖抵押品

四、押戶應担保對于抵押品具有抵押之全權毫無糾葛或爭執並對抵押品內基地之　　所載條件均無違背情事倘于本合同期內或押款本利未清還以前發生任何糾葛或爭執或有任何第三者對於抵押品主張任何權

利以致押主因此受有任何損失或損害者均應由押戶担負完全賠償之責

五、押主有權將抵押品中之　第　號地上建築之房屋委任　經租所得收益除去佣金及一切開銷（包括控追欠租等訴訟費）外其餘之數均交與押主抵付本合同押戶于　應解之利息如有餘剩卽交還押戶設有不足一經押主正式通告押戶押戶須立卽補足之惟經收房租倘有不付或發生其他不測損害情事押主或經租人均不担負任何責任

六、押戶應于本合同期內或押款未清還以前應將抵押品內基地之捐稅錢糧或現在與將來之一切捐稅依期繳納清楚倘押戶不照本條之規定辦理則押主有權代其繳納所有代其繳納之款項押主除得加入押款本銀內依照本合同第二條規定之利率計算利息與押款本銀一併受抵押品同等之擔保外仍得令押戶于一星期內如數付還否則押主卽得執行本合同所規定之一切權利

七、押戶於本合同期內或押款本利未清還以前對於抵押品內之房屋及一切

建築物如未得押主書面之同意均不得將其拆卸或翻造或作其他任何之處分亦不得於抵押品上再與他人設定二等抵押責權

八、押戶於本合同期內或押款本利未清還以前應將抵押品中之房屋及其他一切建築物修理完善使其隨時具有使用之能力否則押主有權代其修理並代付其費用此項代付費用押主除得加入本銀內按照本合同第二條所規定之利率計算利息與押款本銀一併受抵押品同等之擔保外仍得限令押戶於一星期內如數歸還否則押主卽得執行本合同所規定之一切權利

九、押戶於本合同期內或押款本利未清還以前應將抵押品中之房屋及現在與將來之一切建築物用押主之名義向押主指定之保險公司保足火險如押主以抵押品所在地之比隣其他房屋因危險或其他情形有加保兵險之必要者押戶應依據押主書面之要求將抵押品中之房屋及現在與將來之一切建築物加保兵險所有一切保險費用均歸押戶按期繳納保險單與保險費收條應交與押主保管倘押戶不照本條之規定辦理則押主有權代其

保險並代付其費用所有代付之保險費押主除得加入押款本銀內依照本合同第二條所規定之利率計算利息與押款本銀一並受抵押品同等之担保外仍得限令押戶於一星期內將代付之保險費如數歸還否則押主卽得執行本合同所規定之一切權利

十、抵押品內之房屋及其他一切建築物于本合同期內或押款本利未淸還以前如遇失愼或其他災變以致燬壞其全部或一部者則所有應得之保險賠款應由押主領取之押主領得該款卽移作修理或翻造房屋之用或由押主將該款移抵本合同內押戶所欠押款之本利或其他欠款之一部或全部倘移抵後尙有不足則仍應由押戶如數補足總之保險賠款之如何處分均應由押主之意志爲斷押戶不得主張任何異議

倘保險公司無論以何種原因不允賠款以致押主因此受有任何損失者均由押戶担負完全賠償之責

十一、押主依照本合同第六第八第九等條之規定于押戶不付保險修理及捐

稅錢糧等費用時雖有權代其墊付但押主並無代其墊付之義務

十二、押主遇有左列情事之一發生時有權將抵押品之一部份或全部自行管業或變賣或拍賣之

甲、民國　年　月　日本合同期滿押戶不將本利還淸時

乙、押戶於每屆應付保險修理地捐以及錢糧等費用經押主正式通知逾七日尙未照付時

丙、押戶宣告破產或陷于破產狀態中時

丁、押戶違背本合同任何條件時

十三、押主遇前條所列情事之一發生時如對抵押品執行管業者則對於抵押品中之房屋及其他一切建築物之租賃及租金年期並租賃之一切條件均有訂定及增加之全權押戶與任何第三者均不得稍有干涉所得租金卽以移抵押戶所欠押款之本利及其他一切欠項

十四、押主遇本合同第十二條所列情事之一發生時得於變賣或拍賣抵押品

之前將抵押品之一部或全部另行轉押與他人並享受因轉押而有之一切利益其轉押之條件押主得便宜訂定之惟轉押之銀數應以押戶於本合同所欠押款本利及其他一切欠項之總數及本合同之條件爲限

十五、押戶如遇本合同第十二條所列情事之一發生時如欲將抵押品變賣或拍賣者則變賣或拍賣所得之價銀應由押主先將變賣或拍賣之一切手續費用如數付淸其淨餘之數卽以抵償押戶所欠押款之本利及其他一切欠項如移抵後尙有餘剩卽由押主交給押戶倘有不足則仍應由押戶如數補足惟執行變賣或拍賣抵押品時如有任何不測之損失發生押主概不負責

十六、押主如根據本合同之規定將抵押品變賣或拍賣者該購得抵押品之人卽完全享有所有權押戶及任何第三者均不得主張任何異議或有任何干涉

十七、押戶於民國　年　月　日本合同期滿時將押款本利及其他一

切欠項如數還淸則押主應將抵押品歸還於押戶惟歸還抵押品之一切費用應由押戶認付之

十八、除本合同所列條件外如有未經規定之事項應照上海習慣辦理押主押戶均不得主張任何異議

十九、保人於上列之一切條件均已明瞭並願担保押戶依照本合同之條件履行到期取贖並按期付息倘押戶有違背之處以致押主受有任何損失或損害者保人願放棄先訴抗辯之權利立卽担負完全賠償之責決不推諉或延宕如保人於本合同期內或押款本利未淸還以前發生任何情事以致不能担保或不滿押主之意者押戶須立卽另覓妥實之保人徵得押主同意另立合同

以上各條均經押主押戶保人完全同意爰特繕就本合同一式三份押主押戶保人各執一份存照爲據

中華民國　　年　　月　　日各造簽字蓋章如左

押戶　　　　見證

押主　　　　見證

保人　　　　見證

附表

田單　保　區　圖　圩　號

土地執業證　字第　號　地冊第　號

冊　永租契第　號

計地　畝　分　厘　毫

四址　東至　南至
　　　西至　北至

附註

以上基地連同地面上所造房屋及現在與將來之一切建築物均包括在抵押品之內

第三十七章　押主須知

產業之受抵與受買。其性質與目的完全各異。蓋受買地產。僅須注重於承購之時。一經購進。其責任與事務。暫可告竣。受抵地產則既須謹慎於事前。復應防微於事後。由此可知。押主之責任與事務。因較買主爲繁重也。本章所述。均爲押主（受抵人）方面應有之常識。分爲抵押前與受押後二節。以供爲押主者參攷。

第一節　抵押前

抵押地產。亦有直接與間接之分。直接簡易。間接繁難。此乃不易之理也。今且不問爲直接或間接。應於抵押前注意之點。依次述之。

(甲)丈地估價

無論押款之多寡。押主務須事前丈量估價。不得因該產將來仍歸押戶而忽略。在丈量與估價時。押主所應注意者。(一)押款之數是否較小於市價。（較市價減少幾成）(二)爲基地上有無建築。所臨公路之寬度。是否已達當局所規定之

尺寸。該地在翻造房屋時。應否讓地築路。或需讓幾何。此乃預防一經讓地築路面積因此狹小或竟所餘無多。如事前不加注意。則萬一押戶到期不贖。而欲變賣或聲請拍賣時。因上述關係以致。無人承購。押款本息。即受危害矣。

(乙)防弊

受抵產業之前。對於押戶之平素行爲與抵押品之眞僞。固當愼重攷察。而於下列各節。尤宜注意。(一)押戶信用在社會上。曾有喪失其行爲使人懷疑者。均可拒絕接洽。(二)抵押品有否一契二抵或轇轕等情。事前務須切實審查。以免日後本利兩失。(三)介紹人或掮客之言詞與態度是否誠實。遇有故甚其詞或遷延支吾。一經覺察。立卽中止談判。(四)保人之人格。蓋保人之信譽及身家。較之押戶尤關重要。往往押戶與保人事前朋比爲奸。事後各自遠颺。或店鋪關閉。無從追索。此外對於公司或洋行(公共營業機關)之名義。切勿承認列於保人地位。

(丙)三不押

業主依靠洋商牌號。將原有土地憑證轉換永租契。例須將田單或他種憑證

連同糧串等繳給洋商由洋商出立收條一紙。（參閱第十九章田單（或其他同等憑證）轉換永租契之手續一章）業主收到該項收條後。即向外抵押本文內列爲第一種不宜受押之抵押品業主已將土地憑證出抵與人後。持有押款合同一紙。欲將該項合同復向人作第二次抵押者本文內列爲第二種不宜受抵之抵押品承租空地造屋者。將事前與業主所訂之長期租地合同（或連同地面上所蓋房屋）向外抵押者。本文內列爲第三種不宜受抵之抵押品。茲將不宜受抵之理由略述於下。

一、洋商收條

押戶以洋商收條向人出抵。押主未燭其眞象者。每多以爲永租契號目已出。正契當可旋踵而得。遂貿然受之。孰知事實適得其反。蓋領事署雖能預編永租契號目。然其出契之權。則操之我國土地當局。蓋轉換永租契之時期。雖因各人手腕不同。間有遲速。而其中確有糾轕。畢竟不能轉出者。亦屬數見不鮮。觀此則在永租契未轉出之前。此種洋商收條。其實質尙不及原有田單或他項土地憑證之足恃。

是則受抵之後。未來之種種困難。勢所難免。倘到期不贖而欲變賣。或聲請法院拍賣時。則欲購者勢必望而生畏。不敢承受。以致押款本息無著焉。

二、押款合同

出抵產業。其抵得之數。必較時值爲低。如價值一萬元之地。至多僅可抵得七八千元。因此押戶得將出抵時所訂之合同。向他人作第二次抵押。雖第二次之押款爲數低微。但因該產之主權。已歸第一次押主矣。進而言之。若在抵押期內。押戶不幸而突告破產。則其一切優先權。當屬于首次押主。其受抵合同之第二次押主。依法不能與爭。危害孰甚。

三、租地合同（或連同地面上所蓋房屋）

承租空地造屋者。與地產業主所訂之租地造屋合同。或連同地面上所蓋房屋。亦可作爲抵押品。接受是項抵押者。倘以房租劃作利息。似尚可行。然亦欠妥實。蓋因造屋之人。設或僞造多紙租地合同。串同奸猾行號。作保在外。數度出抵。一旦發覺。逃匿無踪。擔保之行號。同時關閉。事前不易查攷。事後復難追索。必致押主中

互爭優先還償權而涉訟者。與其受押後糾轕橫生。若事前拒絕之爲愈哉。

（註）倘因情誼關係。不得不接受上述三種契約之一。或連同地面上所蓋房屋者。押主可在未成交之前試收一個月或二個月租金（即經租）以證虛實而防後患。

（丁）過戶

爲預防一契二抵流弊之發生。如受抵之抵押品爲田單。應由當地當年地保蓋戳證明。並向土地局過戶。或係土地執業證。則宜向土地局註冊。其爲永租契者。除契上所載原人向該管領事署登記外。（即洋商本人出押）餘則宜向洋商更換權柄單。或謂此種手續似屬可省。但因不良押戶往往于事後登報聲明遺失作廢。或另作贋鼎造成一契二抵之弊。故爲防患于未然。此舉不僅不容省略。且有關重要也。

（戊）繳費

一切因抵押而產生之費用。如佣金。訂立合同費。註冊費。加批費。過戶費。地捐費。房屋保險費。（必要時加保兵險費）修理費房租追欠費及其他等等均由押

戶擔任。此外押款利率。如為保贖保息者。當按期繳付。設為劃租作息者。以所收之房租作為息金。此節對於押主利益為優。蓋既可加增債權之保障。更能得額外之經租費用。餘若保險單據。當用押主名義。並由押主保管。因日後如發生不測情事。則押主得領取賠款。以抵借項。此節亦為押主者所不可不知也。

第二節　受押後

關於受抵後應行注意之事。亦有數點。茲分述於後。

(甲)接管

如為劃租作息。押主於訂立合同後。即行接管全部房屋。除先用通知單知照各租戶外。當到期另行派人收取。(通知單可參閱第三十四章買主須知)嗣後如發生欠租糾葛情事。雖由押主理涉。押戶仍須擔負訟費。及一切損失等項。倘所收租金不敷抵息及一切費用。押戶須另行補繳。設或所收房租扣除息金經租費及一切開支外而有餘。則押主當照數撥還。不得充作下期息金。期內房屋。如欲翻造或更動者。須雙方同意。方可進行。

(乙)優先權

凡不以房租作息者。押戶自當按期繳付息金。遇有不能如約付淸時。則由保人負責代付。若保人亦無能爲力者。祇可進行法律手續。此外倘期內遇有押戶發生經濟恐慌或破產情事。則押主得依照合同內所規定之一切。取得優先取償之權。此節押主所當注意者也。

(丙)押款到期

押款到期時。如押戶不能備款取贖。而商請展延或續訂期限者。押主得酌量情形在可能範圍予以同情。倘因特種關係。非令押戶取贖不可。押主當於押款到期前二星期用書面通知押戶。令其備款取贖。如到期不贖。則可用書面通知保人令其照數賠償。至於保人賠償一節。如在合同內具有保人負責賠償本息。並願拋棄先訴抗辯之權等語者。則保人接得該項通知書後。無論如何。不得表示異議。否則在合同內不具此語。或保人發生破產。或避匿不見等情。押主祇得依照合同內所規定之一切條件執行權利。或聲請法院拍賣之。

結論

總之。受抵產業。關係至鉅。盡人皆知。其不能草率從事也明矣。故合同內容務須根據事實。詳細訂明。寧使爭執於前。毋致糾紛於後。上海因抵押搆成之訴訟。不可勝數。而觀其癥結所在。莫不因所訂合同內容未能詳盡所致耳。

第三十八章　押戶須知

凡因經濟竭蹶。需要現款。或欲購產業。現款不足。乃將產業出抵與人。此種出抵產業之人。稱爲押戶。出抵方法與手續已詳第三十六章抵押法。本章所述均爲押戶所應具之常識。須知出抵產業所有利弊之認識。當較出售爲深切也。世人不察。每謂凡係押戶。必處於受損地位。實則此種觀念。誠屬謬誤。蓋押主爲維護權利計。雖不得不謀保障之道。然在押戶得以周轉金融。藉抒困難。亦無所謂受損也。吾知世人之目爲受損者。乃不明其原理耳。然則本章對於押戶之重要也明矣。

第一節　抵押前

出抵產業。押戶應注意之點。於表面似較押主簡易。實則其繁劇猶有過之。茲姑將抵押之前與抵押期內分述二節於後。以供爲押戶者之參考。

(甲)明悉對方

出抵以前。於對方（卽押主）之信譽及資產。首當有澈底之了解。認爲滿意。

方可進行談判。否則不無中途發生困難之處。例如資財不豐者。交割時付款拖延。或另生枝節。其不顧信譽者。將抵押品另抵高價。或竟私行盜賣。或至取贖時。別生意外阻礙。諸如此類。豈非受累不淺耶。所謂澈底了解者。即選擇押主之謂也。爲穩妥計。當以平素所深悉或戚友中夙有情誼。以及有聲於社會者爲最宜。尤其于可能範圍內毋藉掮客之手。蓋因間接關係。每多隔膜。而於協商進行中。彼此不能顯露其主張。且易使雙方陷于煩悶之境。

（乙）選擇掮客

押戶能與押主直接固屬最佳。不得已則有賴於掮客。設此掮客係一誇誕之流。毫無手腕。實際上並無殷實銀東（即擁有資財之押主）之足恃。則押戶因此受累矣。此層與業主出售地產同。（參閱第三十五章賣主須知）雖押款之數終不敵售價。但一經此輩宣傳。於將來出售之價。必有影響。結果之惡。甚至出於意外。欲達所謀順利。必須選擇可靠之掮客。選擇之法。除個人理智外。尚須富有經驗。

（丙）毋太固執

押款息率。並無確實標準。當由雙方協商而定。但押戶在可能範圍中。毋太固執於息率之高低。斤斤較量。如有穩妥可靠之押主。縱使息率較普通稍高。而實則相差極微。祇求出抵後不生意外障碍可矣。此外抵押期限。寧使稍寬時日。預計一年可取贖者。不妨訂期年半。或定期一年。活期一年。蓋恐到期時突生變化。不能取贖而生困難。且到期不贖而欲設法救濟。則手續繁瑣矣。

（丁）過戶註册

田單抵押。須向土地局過戶。繳納手續費約百分之一。轉移稅百分之四。土地執業證須向土地局註册。繳納註册費千分之一。永租契須向洋商轉立權柄單。（行小過戶）繳付過戶費二十五兩。（或五十兩）已詳第三十六章抵押法。惟嘗有押戶誤以出抵土地執業證亦須過戶。其實註册與過戶不同。將土地執業證出抵。祇須聲請註册。加批某年某月某日抵押於某人等字樣可矣。倘誤行過戶。手續繳費既多。手續亦繁。押戶對於此節。亦不可不知也。

此外尚有一種應注意之事。凡押戶在權柄單過戶時。須將抵押過戶事實向

掛號洋商述明並囑其嗣後如無本人簽名蓋章不得將該產移轉他人（押款到期不贖除外）切不可含糊其詞否則每有不道德之押主將受抵之產轉押或轉售與人而洋商依據權柄單之規定不能從中阻止如此則押戶受累不淺矣。

第二節　抵押期內

一切議妥即行訂立合同在抵押期內押戶應行注意者亦有數點繼述於下。

（甲）經收房租

期內息金如爲劃租作息者乃由押主收取但押戶對於經租事宜仍當隨時注意不能漠然不問按月收入支出押主例須抄單報告押戶當詳細查核遇有懷疑或不實之處儘可向押主質詢以明眞象。

（乙）修理房屋

凡在抵押期內房屋之檢漏以及一切應行修理等事押戶決不可因已出押稍事忽略此種修理關係將來押價或賣價甚鉅即以目前而論對於房租亦生影響豈可不注意乎至於該項修理雖由押主代爲經手（除火燬例有賠款抵作修

理費外）然其費用。仍歸押戶擔負。因之一切修理帳目。押戶尙須逐項查核。以證虛實。萬不可輕視。愼防僞造也。

（丙）增價轉押

押款期限將滿。倘押戶無力取贖。可與押主磋商續訂期限。設或押主因特種關係。格於情勢。不能續訂者。押戶卽應審核時値之高低。倘較初抵時爲高。則不妨向第三者進行轉押。如此既不需備款取贖。轉可收獲較高之押款。而增加抵押品之價値。此卽所謂增價轉押是也。但須於期滿前一二星期。與新押主接洽妥帖。方可到期一贖一押。同時舉行。此種增價轉押之法。滬市現行者極夥。蓋因地價有增無減之故也。

（丁）另換新證

田單（或同等憑證）囘贖時。除雙方註銷合同外。須向土地局撤銷典契。並請將產權過入原業主名下。

土地執業證於取贖之後。押戶須將舊證向土地局另易新證。並繳納新證圖

費。「價目可參閱第十八章田單(或其他憑證)轉換土地執業證內附徵收證圖費一節」

永租契回贖時。可向洋商更換權柄單。重行小過戶。繳付過戶費二十五兩（或五十兩）。

結論

總之。押戶將產業出抵。除上述種種外。所有訂立之合同。於自、身、權、利、及、義、務、頗、有、關、係、字、句、間、務、須、愼、重、設、有、過、分、或、溢、出、可、能、範、圍、者、切、不、可、含、糊、簽、訂。往往。因一時。忽略。致啓。累年。訟案。愼之。愼之。此外如將已與他人訂有長期出租合同之地產。作爲抵押品。殊不易於達到目的。因在期內。押主無甚利益之故也。

第三節　出抵出典與活賣物權消滅年限之不同

凡將產業出抵或出典或活賣與人。業主因經濟或其他關係。久不回贖者。其物權消滅年限。各有不同。茲特分別詳述於後。

(一)出抵——滬市出抵產業。大都訂有期限。在定期內。押戶固不能回贖。如

滿期後。押戶無力回贖。且不願將產業移讓于押主者。則押主（卽債權人）可向法院聲請拍賣。以作賠償。經拍賣後。則押戶（卽出抵人）對於該項抵押品之回贖權。同時亦歸消滅。

（二）出典、——凡出典產業。限期不得逾三十年。（民法第九一二條）如在典契上未註明回贖年限者。出典人固得隨時以原典價贖回典物。但自出典後。經三十年不回贖者。依現行法。卽不許出典人再行回贖。

（三）活賣。——凡活賣產業。在契約上未有訂定期限者。其買回（卽贖回）之期。依民法債編施行法第十二條後段規定。不得逾五年。

第三十九章　租地造屋法

業主因經濟不充。或格於情勢。至不能或不願在土地上建築房屋時。大都將該地出租於人。由承租人建築房屋。或權作場地。十餘年前在上海地產營業萌芽時代。因地產價值不高。是以該項租金。非常低廉。而承租期限。亦極久遠。甚至租期有至三十年或五十年者。迨後上海地價。逐步加增。地產營業。漸入蓬勃時期。向之以廉價承租長期基地者。多以租地合同。或連同其建造房屋。轉售於人。亦有將租地合同。押得鉅款後。建築房屋者。此等承租基地之人。初則廉價租得他人之地。繼而乘機藉他人之財。終至從中漁利。以飽己慾。因此白手成家。瞬致鉅富者。大有人在。地主雖明知彼輩攘利之厚。然格於合同之規定。亦無如之何。但自此以後。地主出租基地。其租金乃逐步高漲。租期亦次第短縮。考察現時情形。期限至久者。亦不逾二十五年。此種營業。確屬穩妥利厚。研究地產事業者。不可不熟諳之也。

第一節　租金標準

每地租金不一。須視地區、地段、市面、地形、地價、而定標準。如列於下述各種情形之上乘者。雖至小之地。每畝租金亦甚可觀。反之。縱有至大之面積。亦難得善價。茲就各種情形。次第述之。

(甲)地區。——地區關係最大。計分有商業區。工業區。住宅區等。尤以商業區爲重心。蓋爲全市精華之所聚也。（能多收押租或小租）次爲住宅區。工業區又次之。每區土地上所建有之建築物。亦各有其特質。如商業區之適合於大廈市房。住宅區則應建住房別墅。至于工業區。除廠屋工場外。不合其他建築。在一地區中。要非任何建築。均可適用。要在因地、制宜。也。

(乙)地段。——一區之地分劃多段。每段各有其優點與劣點。其間又分有衝要、平常、冷僻等等問題。凡地區重要者。其地段未必全屬優美。須知地區、係廣義的。地段、係狹義的。二者、有互相之關係也。

(丙)地形。——地形之類別繁多。分有正方、長方、三角、多角等形體。其間當以

正方及長方形爲最上。多角及狹長形爲最次。能得沿臨馬路愈長者。則愈佳。至若出路狹小。或無出路之關煞地。爲最劣者耳。

（丁）市面。——市面之意義極廣。情形亦頗繁雜。既含有時代性。尤須揣測於其未來。每有現時之市面極繁盛。而將來因受某種影響。以致衰落者。亦有現時似甚平淡。而將來可致繁榮者。

（戊）地價。——地價之貴賤。由上列各種情形而定。故基地租金。除視上列各項情形外。尤以確實時值而爲標準。此普通業主計算租金之唯一良法也。

第二節　期限

租地期限之長短。除視出租人與承租人之交誼如何外。尚須視承租人於租地後作何應用。租作牧場、工廠堆集物件之用。則期限較短。蓋滿期之後。雙方同意時、仍可繼續租賃。其建造房屋。而屋宇高大。材料堅固。成本非輕。到期後須將房屋連地併歸地主者。則期限較長。設屬普通房屋。以供一時之需。到期後拆屋還地者。

或地價趨勢繼續增漲者。則期限必不過久。此節與上述租金標準內丁戊兩項。有連帶關係。可參考之。

第三節　合同

承租人倘係租地造屋。而到期後屋歸地主者。於成交之前。當將建築房屋圖樣及章程。（在章程上註明各種應用材料）交由出租人檢閱。經出租人同意後。乃可訂立合同。（附錄合同式樣於下。藉明內容與方式。）

附租地合同

立租地合同

（以下簡稱承租人）此名稱係包括其本身及後嗣合法代理人而言
（以下簡稱出租人）此名稱係包括其本身及後嗣合法代理人而言
（以下簡稱保　　人）此名稱係包括其本身及後嗣合法代理人而言

茲由承租人央同保人向出租人租賃出租人所有之基地坐落

計面積共　　畝　分　厘　毫

四址　東至　　南至　　西至　　北至

兩造特議定條款簽立合同以資信守茲將兩造所訂應遵之條款依次開列於後
保人亦對出租人表示願擔保承租人履行本合同一切條件如下
一、租期定　足年自　年　月　日起至　年　月　日止爲合同有效期間
二、承租人於訂立合同之時當預付租地押租計國幣　元正
三、承租人應付給出租人租金每(年)(期)計國幣　元正
四、承租人於訂立合同之時除預付押租外並須預付第(年)(期)租金計國幣　元正
五、每(年)(期)之租金應於每(年)(期)之始日交付出租人經收不得遲延
六、期內租金不得增減(承租人不得要求減租出租人不得要求加租)
七、期內雙方均須遵守條約（承租人不得要求退租出租人亦不得要求收回自用)

八、承租人於租地上得建造　　　　房屋

九、租地上之地捐地稅歸出租人負擔

十、租地上承租人所建造房屋之房捐及其他一切捐費用項均歸承租人支付

十一、承租人於租地上之建築物應以出租人之名義保足火險遇必要時加保兵險其保險單及收據應交出租人保管之

十二、期內如承租人移讓租權之一部或全部時須以書面通知出租人並須徵得出租人同意

十三、期滿之日承租人除將租金全數付清外應將交還出租人不得拖延及提出任何要求

十四、期內承租人之保人不幸身故或經濟能力變更而使出租人不滿意時須由承租人於最近期間（　　　）另覓相當保人繼續負擔保證責任

十五、合同期滿之後出租人不願續租與承租人者則出租人應于期滿之三個月前通知承租人到期解約

十六、若承租人於期滿之後不願續租者亦應於期滿之前三個月通知出租人以便出租人另覓租戶俾免損失

十七、合同期滿之最後一(年)(期)承租人得以押租劃抵租金

十八、承租人在租地上所有建築物等均爲租期內全部租金及違約損失之抵押品若承租人到期不付租金或違約以致出租人受有損失則出租人除得將所租之土地收囘外其地上建築物均得扣留優先抵償或逕向保人追償至手續完全清楚爲止

上列各款均係兩造協議商定當各願遵守永無異言特立此據爲證而保人對於本合同　所負義務與責任完全明瞭願意負擔保證責任並願拋棄先訴抗辯之權若承租人不履行本合同時則保證人當立卽履行其保證責任決不推諉爰一幷署名蓋印於后以資證明

承租人
出租人
承租人之保人
見證
中華民國　年　月　日立

（註）上海有頗多地主（卽出租人）於租地合同上特註明承租人在租地上所建造之房屋及一切建築物須以地主之名義（卽出租人）投保火險一節。如此遇有被燬情事。則非經地主簽名不能取得賠款。蓋預防房屋被災後承租人取得賠款後不願重行建造之故也。

第四節　（一）保人

訂立租地合同。承租人例須具有保人。該保人之責任綦重。以後發生任何糾葛。或租金拖欠。或承租人以租地合同作數次出抵。或出售等情。均惟保人是問。由此可知保人責任之重大矣。

（二）擔保品

上海外人出租基地。每多無須列有保人。蓋以承租人所建造之房屋。即可作爲擔保品也。然在訂立合同之後。未曾造屋之前。承租人必須具有殷實擔保品。藉防在此期內發生他種事端。不能履行合同內之規定。擔保品每多以他地之永租契爲之。俟一切工程完畢後。仍交還承租人。惟國人之出租基地。因種種關係。多不採用此法。而以保人代之。

第五節　(一)付捐

捐分有地捐與房捐二種。屬於土地者。爲地捐等項。概歸出租人繳納。蓋因土地主權仍屬諸地主之故也。屬於房屋者。如房捐等項。概歸承租人負擔。蓋承租人享有房租之利益。與出租人無關也。

(二)到期

租期限滿。當取消合同上一切租借權利。承租人應將租地歸還出租人。(卽地主)如雙方願意續租者。仍可繼續租借。惟對於承租人所建造之屋。其處理方法。則爲下列二種。

一、如在租金較廉而期限長久之租地。則承租人所造之屋。大都給予出租人名爲屋歸地主。

二、若爲租金較昂期限又促之租地。承租人大半將屋拆卸。以空地交還出租人。名爲拆屋還地。

按上海現時普通情形。以屋歸地主之法爲多。蓋造價日高。至合同到期時。如地主（卽出租人）另行重造。其造價定必奇昂也。

結論

以上所述。均屬租地造屋之方法。係對出租人與承租人雙方而言。但不論處於何方。對於一切情形。均應深切明瞭。至詳細手續。則分述於出租人須知及承租人須知二章。

第四十章　承租人（租地者）須知

租地造屋。乃生財之唯一良機。資產階級中人。均視爲致富捷徑。因此莫不踴躍投資。觀夫上海經營此道者。一經涉足。卽成鉅富。此其明證也。凡經營此項事業者。其目的可分爲三種。

（甲）租爲己用——該地環境良佳。地點優美。爲營業難得之地址。然因個人資本欠豐。不克承購。乃不得不向地主租借之。

（乙）穩妥投資——凡有資財不願存之於銀行或錢莊。而又不敢作投機事業者。遂爲此項之投資。

（丙）藉此生利——以租地造屋作爲營業。此種人大都係精于設計營造者。蓋彼等租得一地。建造房屋。雖式樣入時。材料堅美。然終較之他人所造之價爲廉。俟建築工竣。收取小租後。遂將租地合同連同房屋讓渡與人。藉以生利。

承租人之目的不外于上列三類倘能租得地勢優美及環境良好之基地則獲利可操左劵蓋地點優美房屋造就後租戶勢必衆多因之不僅日後房金豐厚卽于動工之前其定屋之小租及押租等之收入數亦可觀或以此作爲造屋基金所差無幾矣但現時上海以優良之地出租者頗不多見其所有胥在極東極西或華界等處經營者視爲利薄而裹足須知事無鉅細種得良因獲得佳果租地造屋有同理焉成敗利鈍全視承租人之能否勝任爲斷耳以下所述聊資承租人參考之一助。

第一節 (一)觀察地形

入手之初當親自考察沿臨公路之長度與距公路之深度以能建造市房者爲最佳弄內住房者爲次除上述觀察地段外尙須顧及該地之市面交通暨環境能建何種房屋方合現時需要考察過去狀況默忖將來情形(參閱估價法)一切先有成竹然後可進行將來之預算舉凡租金造價等等作進一步之研討。

(二)確定預算

承租人除明瞭租金確數外。尙宜估量該地能建房屋幾幢。每幢造價若干。共計幾何。佣金。設計繪圖費。以及每月一切開支。列入支出項內。房金每月能收幾何。小租押租能否收取。或可得若干。列入收入項內。先作一預算表。除去逐年開支外若干年後。可償淸造本。至期滿時。可得淨利幾何。在在均須事先縝密預計。以作進行之基礎。

附租地造屋逐年拔本決算法（一稱蛇脫殼法）

假定有租地一方。計地約二畝。面沿公路。用普通材料。建造二層市房五幢。過街樓一間。里內單間石庫門六幢。雙間前後廂石庫門二宅。租地年期二十年。到期屋歸地主。地租每年計洋九百元。先付押租一年。計洋九百元。「再付第一年地租計洋九百元。（歸入第一年開支不計在內）又租地佣金洋四百五十元。（佣金以二十年租金計洋一萬八千元以二厘五毫計算」建造房屋。用普通價目。單間市樓房五幢。每幢計銀一千七百元。過街樓一間。計銀一千二百元。單石庫門六幢。

每幢計銀一千五百元。雙間石庫門二宅。(每宅作二幢半計算)計銀三千七百五十元。共計造價銀二萬六千二百元。地租費及佣金共計銀一千三百五十元。

(註)繪圖監工及水電裝置等費。以所收雜費對銷。

總計成本銀二萬七千五百五十元。

以長年一分利息計算。逐年拔本。

第一年

收租銀六千四百二十元

市樓房每月每幢租銀三十八元

單間石庫門每月每幢租銀三十元

雙　間　每月每幢租銀七十五元

過街樓　每月租銀十五元

合計如上數

付長年息銀二千七百五十五元

付地租　銀九百元

付開支　銀一千元(水電保險經租修理等費)

第一年餘銀一千七百六十五元(拔本)

第一年終除餘存本銀二萬五千七百八十五元

第二年收租銀六千四百二十元

付長年息銀二千五百七十八元五角

付地租　銀九百元

第二年餘銀一千九百四十一元五角

付開支　銀一千元

第二年終除餘存本銀二萬三千八百四十三元五角

第三年　收租銀六千四百二十元

付長年息銀二千三百八十四元三角五分

付地租　銀九百元

付開支　銀一千元

第三年餘銀二千一百三十五元六角五分

第三年終除餘存本銀二萬一千七百零七元八角五分

第四年　收租銀六千四百二十元

付長年息銀二千一百七十元零七角八分五

付地租　銀九百元

付開支　銀一千元

第四年餘銀二千三百四十九元二角一分五

第四年終除餘存本銀一萬九千三百五十八元六角三分五

第五年　收租銀六千四百二十元

付長年息銀一千九百三十五元八角六分四

付地租　銀九百元

付開支　銀一千元

第五年餘銀二千五百八十四元一角三分六

第五年終除餘存本銀一萬六千七百七十四元四角九分九

第六年　收租銀六千四百二十元

付長年息銀一千六百七十七元四角五分
付地租　銀九百元
付開支　銀一千元

第六年餘銀二千八百四十二元五角五分

第六年終除餘存本銀一萬三千九百三十一元九角四分九

第七年　收租銀六千四百二十元

付長年息銀一千三百九十三元一角九分五
付地租　銀九百元
付開支　銀一千元

第七年餘銀三千一百二十六元八角零五

第七年終除餘存本銀一萬零八百零五元一角四分四

第八年　收租銀六千四百二十元

付長年息銀一千零八十元五角一分四
付地租　銀九百元
付開支　銀一千元

第八年餘銀三千四百三十九元四角八分六

第八年終除餘存本銀七千三百六十五元六角五分八

第九年　收租銀六千四百二十元
付長年息銀七百三十六元五角六分六
付地租　銀九百元
付開支　銀一千元

第九年餘銀三千七百八十三元四角三分四

第九年除餘存本銀三千五百八十二元二角二分四

第十年　收租銀六千四百二十元
付長年息銀三百五十八元二角二分二
付地租　銀九百元
付開支　銀一千元

第十年餘銀四千一百六十一元七角七分八

第十年終除拔本完竣盈餘銀五百七十九元五角五分四

第十一年　收租銀六千四百二十元
收餘息銀五十七元九角五分五
付地租　銀九百元
付開支　銀一千元

第十一年終連上結存餘銀五千一百五十七元五角零九

第十二年　收租銀六千四百二十元
收餘息銀五百十五元七角五分一
付地租　銀九百元
付開支　銀一千元

第十二年終連上結存餘銀一萬零一百九十三元二角六分

第十三年　收租銀六千四百二十元
　　收餘息銀一千零十九元三角二分六

付地租　銀九百元
付開支　銀一千元

第十三年終連上結存餘銀一萬五千七百三十二元五角八分六

第十四年　收租銀六千四百二十元
　　收餘息銀一千五百七十三元二角五分九

付地租　銀九百元
付開支　銀一千元

第十四年終連上結存餘銀二萬一千八百二十五元八角四分五

第十五年　收租銀六千四百二十元
　　收餘息銀二千一百八十二元五角八分四

付地租　銀九百元
付開支　銀一千元

第十五年終連上結存餘銀二萬八千五百二十八元四角二分九

第十六年 收租銀六千四百二十元
收餘息銀二千八百五十二元八角四分三
付地租 銀九百元
付開支 銀一千元
第十六年終連上結存餘銀三萬五千九百零一元二角七分二

第十七年 收租銀六千四百二十元
收餘息銀三千五百九十元零一角二分七
付地租 銀九百元
付開支 銀一千元
第十七年終連上結存餘銀四萬四千零十一元三角九分九

第十八年 收租銀六千四百二十元
收餘息銀四千四百零一元一角四分
付地租 銀九百元
付開支 銀一千元
第十八年終連上結存餘銀五萬二千九百三十二元五角三分九

第十九年　收租銀六千四百二十元
收餘息銀五千二百九十三元二角五分四
付地租　銀九百元
付開支　銀一千元
第十九年連上結存餘銀六萬二千七百四十五元七角九分三

第二十年　收租銀六千四百二十元
收餘息銀六千二百七十四元五角七分九
收回押租銀九百元
付地租　銀九百元
付開支　銀一千元
第二十年終連上結存餘銀七萬四千四百四十元零三角七分二

第二節　查明產權

事前除考察地形及確定預算外。對於下列二點。亦須顧及之。

(甲)土地憑證。　出租人所執土地憑證。如係永租契。當詢知永租契號碼。掛號洋商之行名。卽向該洋商調查該地是否屬於該出租人。如係田單則須按照圖保邀同該圖值年地保。當場證明。預防冒名頂主將他人之產

以作斂財之具。致將來發生糾葛。故事前稍有懷疑。卽當中止進行。

(乙)公產私產　執業憑證已經相當證明後。須調查該地是否公產。蓋公產係一團體所公有。如院產會產族產等。出租該項公產。依法須全體同意。否則不生效力。承租人在事前當查明出租人是否有用個人名義之全權。或由全體出名。爲避免日後糾葛計。事先當不厭求詳也。

第三節　訂立合同

一切均查確實。承租人可將建造房屋圖樣。送交出租人檢閱。經同意後。雙方遂協商一切條件。如租賃期限。付租辦法。期滿時屋歸地主。抑或拆屋還地等等。議妥後。承租人乃可覓具殷實保人。與出租人訂立合同。(參閱第三十九章內附租地合同式樣)同時尙須規定何日開工建築。在建築期內如得出租人同意。例免租金。(或在租期內除去造屋時間)否則仍當照付。此乃上海租地造屋之普通情形也。

第四節　佣金

租地如由掮客介紹而成。例須酬以佣金。目今普通規例。均歸承租人負擔。佣金多寡。大都依據期內租金之和而定。約百分之二、五。例如每年租金一千元租期二十年。共計租金之和爲二萬元。百分之二、五計。則當給佣金五百元。

第五節　(一)租賃期內

在租期內應付租金。承租人當按期照付。切不可延宕。以致出租人提出異議。更勿、因、細、故、而、傷、彼、此、感、情。按租賃期滿。承租人仍有租賃之權。(如訂明於合同內者則更佳) 設、或、互、存、芥、蒂、至、爲、無、益、也。此外合同上如訂明屋歸地主者。則租賃期內。尤其在期滿前一二年間。仍須將房屋從事修理。勿以屋歸地主而置之不問。否、則、既、損、個、人、道、德、及、信、譽。而於收取房租時。尤生窒礙。爲承租人者。不可不三思之也。

(二)保險

如房屋在租期內。突遭回祿。乃承租人至不幸之事。故事前當保有火險。(遇必要時加保兵險) 以防萬一。保費應由承租人擔負。若爲屋歸地主。則保險單上

所載之姓名多用出租人之名義。並給其保存。此外對於保數之多寡。於投保時。務須按照房屋實價全部保足。勿貪小利而受大損。蓋火燬之後。例須依原樣重造也。

第六節　租賃期滿

租期將滿。承租人意欲續租者。先須徵得出租人之同意。凡屋歸地主者。較難實行。拆屋還地者。或能允許。蓋此類出租人之原意。大都在增高地價而不在房屋也。但出租人欲收回自用者。或已另約他人承租者。則必不能如願矣。所以承租人遇有此等情事。在將到期時。例須通知租屋人約期遷移。並拆去基地上一切建築物。至期將空地歸還原主。否則勢必發生爭執。或因而涉訟。致多糾紛。

第四十一章　出租人須知

業主不能或不願應用自己所有之土地。乃以之出租與人。此等出租土地之業主。稱之謂出租人。出租人之所以欲將土地出租者。其目的雖均爲謀取租金。但其間各有緣由各有動機。要不可一概而論也。編者以觀察所及。可類別爲六。

第一節　出租動機

（甲）業主經濟不充。無力建造房屋。而又不願出售或出抵該地者。乃將土地之全部或一部。出租與人。此類因經濟束縛而出租者爲數居多。

（乙）凡地點不佳。四周環境又劣之地。因造屋後。成本加高。而將來出息不見過豐。權衡得失。與其受損於將來。不若出賃於目前。

（丙）地區地段均屬優良。然因面積過大。地價過昂。以致無人承購或受押。而已又無力建造。（或雖有力而不願建造）因乃出租與人。

（丁）地區地段均屬平淡。故將土地出租與人。以較廉之租金作爲時式建築

堅固材料之交換條件其目的（一）可於期滿後得堅固之房屋（二）因房屋而使地價增高此類出租人用心至爲深奧其數亦屬不少

（戊）公有之土地若院產廟產會產等出售出抵均不可能自行造屋又乏財力乃祇能出租與人收取租金

（己）握有田單之業主每視田單爲祕密性之貴重物輕易不願示人而於抵押方法又不甚明瞭且亦不願以之向人押造遒將基地出租

第二節　（一）租金息率

租金多寡漫無標準須視基地之時值而定在昔地產事業未發達之時價值一萬元之地每年租金可收七百元而至千元計常年息率可得七厘至一分現則不然常年息率祇可在三四厘之間表面觀之似較前爲低廉其實現時之地價已數倍于往昔同一土地現時之租金收入息率雖低然其數反較多也

（二）收租

收取租金有按期按年及先收後收等數法按期者每期三個月或六個月惟

第一期之租金例須於簽訂合同時先收。以後則到期收取。此外亦有先收一年租金作定租者。亦有預收末一年租金作押租者。（俗稱一定一押）總之。一切條款。須在訂立合同前雙方先行協商。一經訂定。不能更改。倘于期內承租人到期不能繳付。出租人得向法院請求將房屋扣留優先抵償。或向保人追償。

第三節　預防

事前對於承租人之信譽及資本等。應確切詢明。否則難免將合同數抵之情事發生。造屋式樣及應用材料。當令承租人具呈詳細圖樣。並建築章程。凡此種種。與將來地價均有密切關係。對於承租人粗置濫造實行翻多頭主義者。（可參閱第三十四章買主須知翻多頭一節）尤宜隨時預防之。

第四節　（一）屋歸地主

如出租基地期滿後屋歸地主者。出租人在建造房屋時。當隨時派人監工。以防偸工減料。而致建築不固。日後發生傾坍或漏濕之虞。在期滿前一二年內。當加意顧及一切修理。因期限將滿。承租人必敷衍塞責。遇事因循。以致期滿後房屋破

損。出租人勢必耗費多貲。重加修葺。受損大矣。然推求此類（屋歸地主）出租人之心理。大都以爲租期滿後。造價必隨時會而高漲。與其耗貲於將來以從事建造。不若減少平時之地租。日後可以不勞而獲現成之房屋。此種辦法。誠屬有利。但事前若不隨時審愼。則將來定必得不償失。所不可不注意也。

（二）拆屋還地

若租期滿後。拆屋還地者。出租人在期內對於房屋之一切。如監工修理等。均毋須過問。但於期滿後。務須卽令承租人將所建房屋。全行拆去。勿使其稍有藉口。設久不拆淸。勢必受其損失。夫此種拆屋還地之辦法。雖在表面上觀之。出租人似覺無甚利益。而細究其實。則反較屋歸地主之法。佔勝多矣。非具有深遠眼光之地主不克爲之。蓋合同到期之時。房屋已歷久遠。時期非惟破壞不堪。且式樣亦與潮流不合。房金不能增加。地價不克提高。情同鷄肋。又何益焉。

第五節（一）擔保

房屋建造之前。設承租人未經具有相當保人者。例須以有價値之土地憑證

或其他財物暫行抵押以資保證而防悔約。（參閱第三十九章租地造屋法內附「擔保品」一節）如承租人在訂立合同時具有保人者。除查詢該保人之信譽身家外。尚須探明在合同有效期內保人有否負完全責任之實力。如期內保人身故或失去擔保之能力。或聲明退保。或出租人認為不滿意之時。出租人均可要求承租人另覓保人繼續擔保。

（二）代收房金

如承租人於租期內。對於應繳付之地租。到期時屢次爽約不付。出租人欲將全部房屋扣留。自行派人收取房租。以收得之款充抵地租者。當經過法庭手續。此節最好在合同上註明。以免日後發生爭執。

（三）保險

如到期後屋歸地主者。則期內房屋應保火險。（必要時加保兵險）其保險單當用出租人名義。因日後果遭回祿。出租人即可逕取賠款。根據原有房屋圖樣及章程。囑令承租人重行建造。屆時出租人能否在建築期內不取租金。或假以時日。

全依合同之規定辦理。然無論如何保險賠款。不能恰敷重建之費也。

（四）轉售租地合同連同地面上所蓋房屋

在合同上如能訂明房屋建造之後。承租人將房屋出讓。或未造之前。即將租地合同轉租與人。皆當先期通知出租人。取得同意後方可進行之條款者。則較穩妥。否則承租人在外發生糾轕。出租人難免不被牽涉。而致租金無着。此節要亦不可不注意也。

第四十二章 押造法

凡地主因缺乏資本。雖有基地而不能建屋者。乃將其土地抵押於人。取得押款。充作造價。是謂押造。本章對於借銀造屋之人。稱爲押造地主。貸款造屋之人稱爲押造銀東。在昔地產營業未發達之時。此種押造方法。除外人有行之者外。華人爲此者絕少。現今則不然。地主鑒於出租土地利權外溢。而以之出抵。又無人承受。因之與其將地出租於人。不若將基地出押。以所押之款充作造價。是項押造方法。對於地主及銀東。均有利益。一切辦法。尙屬簡易。茲分述之。

第一節 繪圖（俗稱打樣）

押造之初。地主例須將擬建造之房屋草圖及預算書。交給銀東審閱。如經同意。可進行其他手續。惟正式圖樣及章程。大都由銀東繪製。間有由地主繪製妥善。祇用銀東名義而已。然不論由何人設計繪製。銀東依照造價總數。有時須收取繪圖及監工等費。

第二節　半途押造

如業主在建築期內。忽發生經濟恐慌。或財力不足。因而向人借款。繼續建築者。是卽所謂半途押造是也。惟在此種情形中。銀東雖不能索取設計繪圖費用。但于佣金一層。非取之較高不可。否則無人問津。日後建築告竣。經租事宜。大都操于銀東之手。非將所借之款。全行償還後。地主不能收回經租權利。

第三節　租地押造

承租基地造屋之人。雖將基地租就。但無力建造房屋者。遂將租地合同向銀東押款建造。謂之租地押造。一切手續與地主直接押造同。惟所有責任概歸租地者負擔。與原地主無涉。

第四節　歸還本利

地主歸還銀東押造貸款。除全部房屋造價外。並應付之利息。其息率與押款息率同。視數目之大小。期限之長短。銀根之鬆緊而定。於訂立合同日起。卽計利息。嗣後歸還本利。計有二種方法。其一分作數期。按期拔本還利。或以所收房租彙至

一期。或地主另行集款歸還銀東。此項辦法之利息須按期繳付。其二爲一期總付。到期時地主將貸款一次歸還銀東。在本利完全清償後房屋卽歸地主矣。

（註）押造合同與押款合同無異。惟於房屋造價付款辦法及本利歸償等等。均須另行詳載周全。

第四十三章　押造銀東須知

押造爲地產營業中利息優厚穩妥而可靠之一種也。因此擁有資產者對于此業多樂於投資。然押造事業要非盡人可爲亦非僅有現資卽可嘗試非具有下列各項能力者莫辦（一）實力雄厚現資充足（二）富有繪圖及建築經驗（三）具有耐勞精神及空暇時間（四）對於經租事宜深有閱歷凡此數點皆爲押造銀東所當兼備缺一卽難勝任每見經營是項業務者或精於此而忽於彼或知其一而昧於其他。似此情形終不免顧此失彼由此可知押造銀東之不易爲也茲特將押造銀東應有之常識依次舉列於下。

第一節　（一）確定產權

押造之始對於押造地主是否具有該產之主權當經一度審查以防非確實地主或無處置該產之全權以致日後發生糾轕須俟審查確實方可進行貸款手續。切勿孟浪從事日後悔之莫及。倘係公產須經全體同意方能有效否則於法於

理。兩無依據（參閱第三十三章買賣法內公產一節）

(二)土地憑證

押造地主所執之土地憑證。倘係田單。或土地執業證。例須向土地局過戶或註冊。如係永租契。則以權柄單向掛號洋商處進行小過戶。一切手續與費用詳上。（參閱第三十六章抵押法「抵押註冊或過戶贖回手續及費用」一節）

第二節 (一)繪圖

繪圖一節。頗為重要。須有充分討論與審核。不可草率從事。務宜處處顧到。統盤籌劃。否則直接受損失者。固屬地主。而間接蒙其影響者。仍為銀東。換言之。地主如有損失。銀東亦有不利。也雖一切規定。由地主負責。但銀東亦當力予襄助。務使一切妥善。設若式樣或設計有不適合處。均應隨時糾正。庶免日後房屋建築完工。因種種不良。而致無人租賃。雙方均受損失。

(二)取費

一切費用。如繪圖佣金監工經租等項。當依照總值計算。佣金普通約計二厘

五。繪圖及監工。普通約計五厘。經租普通約計二厘。凡此種種。均歸地主繳納。總之。地主因無款建築而押造。耗去頗多費用及精神。如上述三項。尙在情理之中。若夫額外需索。爲銀東自身道德及信譽計。務宜革除之。至於營造承攬人方面。尤應一秉至公實事求是。庶幾問心無愧。顧全商業道德。

(三)投標取決

上海房屋建築。選擇承攬人。(卽營造廠)類多應用投標方法。由各營造廠開列價目投標。約期開標取決。惟投標者所列價目。各有不同。價格過高者。當然棄之。但價格過低。亦不足恃。蓋其緣由有二。要不可忽略也。(一)投標人貪圖承造。希望得標以成交易。因此不計一切。貿然爲之。(二)爲爭攬營業關係。在投標前。未充分預算。忽促開價。夫蹈第一弊之承造人。在建築期中。或以成本過重。不堪賠累。而規避。或則因陋就簡。粗置濫造。以塞責。其工程必難如意。蹈第二弊之承造人。在得標之後。必因遺漏帳目。而反悔。中途要求加帳。或改換次料。必致釀成不良之結果。故以採取中等價格之標價。最爲適當。

第三節　書面通知地主

房屋造價。例分數期交付。自開工起至工程完竣日止。或分四期。或分五期。規定每期付若干。按照承攬合同辦理。到期撥付之時。銀東應以書面通知地主。屆時或派人或親自點交。按此款即爲地主之押造款。於銀東付出時理宜愼重。行事次爲經收之房租。應按月作一收支淸單。送交地主。以昭信實。

第四節　災禍

房屋建築竣工之後。遇有災禍。如地震、火災、水災、兵災等。銀東均不負任何責任。換言之。卽不幸而果遭不測。銀東仍須按期拔本歸利。或到期總結本息。如保有各項災禍之險者。雖由銀東辦理。然其費用仍歸地主負擔。由經租項內支付之。

第五節　召租事宜

出租房屋。所收之小租押租。在情理上當彙交地主。但有時因特種關係。遂歸銀東收取。遇有押造之屋。租戶稀少。所收租金不敷預算者。當用其他方法招攬之。如減低租金免收小租押租等。雖於表面上似覺受損。其實較諸無人租賃者。終勝一籌也。

第四十四章　押造地主須知

押造之性質。驟觀之與抵押無異實則迥不相同。(一)普通抵押之款可充任何用途。而押造之銀。僅限於建築之需。有時且由銀東代付。而不介手於地主。(二)押款期短。到期例須本利清償。卽使展期。亦有限制。押造則有時償期難定。或分期拔還。或全部產業出售後歸還。或以租金按月或按期分還。如出售無主。或房客稀少。租金不足。則清償之期。勢必延長。因此。押款與押造相較。似同而實異也。且手續亦各有不同。下列各節。均爲押造地主所應知者也。

第一節　(一)選擇銀東

近年來地產事業。異常發達。而於押造一類。更受歡迎。皆因其利厚可靠。無不樂於投資也。因此私人與公司之銀東。所在皆是。其中於建築學識。深具才能經驗宏富者。固居多數。但率爾操觚。濫竽其間者。亦不乏人。須知押造一事。關於地主前途與幸福至鉅。決不能過信掮客之言。遽予妥洽。務宜事前加以考慮。舉凡銀東之

資財是否充足。交付造價。有無捉襟見肘之態。經收房租。有無經驗。以及一切條件。是否不溢出可能範圍之內。均須以第三者眼光。加以判斷。或就富於押造經驗者。討論之。如此庶可免入歧途。

第二節　繪圖重要

既得銀東同意。籌有建築款項。則當進行繪圖。因房屋繪圖亦有極大關係也。雖正式圖樣由銀東辦理。但一切條款。悉由地主指示。他人祇可從旁參贊而已。因此下列數點。爲地主所應注意者。

(甲)房屋適用。　根據地區、地段、地點、地形等狀況。揣測市人心理。應以何種房屋最爲需要。有利家居者。宜造住房。需用商店者。宜造市房。不切需要而造之房屋。必致得不償失。

(乙)房屋式樣。　用途既定。纔擬式樣。造住房者。將造三開間抑係二開間或係單幢。造市房者。應建二層抑或三層以上者。諸如此類問題極多。(一)須觀察四週住戶階級情況。(二)於觀瞻方面。尤須顧及計有西式半西

式。中式。貴族式。平民式。種類不一。

（丙）建築材料。用途及樣式已決定後。然後論及建築材料。適用水泥鋼骨。抑或普通木料。但取材過堅。則成本較大。設過於簡陋。則不能耐久。此節與預定房租。有連帶關係。當加注意。見機而行。

（丁）規定房租。根據上列三點。規定房屋租金。其數不可過高。過高勢必無人承租。然亦不可過低。過低則與成本有關。且中途加租。事實非常困難。

（戊）一切預算。舉凡造價若干。房租若干。一應收支先行擬一詳細預算表。以供研究。

第三節　督察營造

房屋建築。例須由銀東招人投標承造。當取其價稍廉而夙具信譽者爲宜。在地主亦當深切明瞭該營造者之經驗信譽。隨時督察之。同時並須令其覓具殷實保人。藉防建築期內。承造人突生他種事故。半途中止工作。使地主因而遭受重大損失。蓋銀東方面。決不因地主受損失而延期索取其本息也。

第四節　收取房租

建築告竣。租戶遷入之後。每月房租。由銀東經租處收取。經租費由地主負擔。地主當知租金與本利有切膚關係。不能漠然置之。應切實審查。免致暗受虧耗。

第五節　預防災難

建築告竣之時。卽須投保火險。（在建築期內應由營造人投保）必要時加保兵險。以防不測。投保時應按押造價額。照數保足。切勿圖省保費。因小失大。縱使、保足、被災、後、其賠、款、亦難、十足領取。況物價日漲。工資漸增。決不能以將來之造價。與現時同日而語也。

第六節　淸償銀東押造款

償還押款本利。計有數種方法。已詳第四十二章押造法。如爲分期拔本歸利者。或出售後歸還造本者。期限較長。縱使租戶稀少。租金不足。不能於預定之時期償淸。尙可寬展期限。惟約定限期蠆付者。無論如何。於到期時。務須一次將本利償淸。否則地主要求展期時。遇有重利之銀東。除限令重繳佣金外。尙須增高利率。

第四十五章　經租

屋主既耗重金。獨運匠心。以成美輪美奐之房屋。其所盡義務至偉。以經濟立場言之。有義務乃能享權利。則屋主之收取房租。固其宜也。昔時我國人心敦厚仁義是崇。一應待人處世之方。莫不以道德二字爲軌範。卽以房主房客而論。種種美德。實非今世人所能夢想。蓋除彼此融洽情感外。尙能互相諒解。各存體卹之心。因有遠親不如近隣。至近若莫同居之語。進而以房租言之。在房客則繳納惟恐或後。在屋主則有却之不恭受之有愧之想。因而始終如一。恆少惡感之發生。更無論衝突二字矣。迨後世風日下。此種美德。逐漸零替。屋主與房客之間。每因租金而齟齬叢生。更因欠租而糾紛時見。於是另闢徯徑。用第三者介乎其間。藉第三者之力而折衝樽俎。所謂第三者。卽經租人(或經租帳房)是也。豈知實行以後。雖有美滿設施。妥善措置。若保人也。房票也。以及其他避免困難之書據也。不一而足。祇以人心不古。每況愈下。不因有第三者而稍減困難。爰乃更進一步。委託洋商代理之。但徵

諸最近之過去情形要以無補時艱。今則益形周密。專聘律師事務所或委託地產公司等擔任經租事宜矣。雖然今日社會漸趨于合理化。迥異昔時。固不能以十八世紀之眼光律諸現代。是故經租人之設置實爲潮流之需要。而其責任亦至重大也。何則蓋經租人之事務。即屋主之事務。經租人之意志。亦即代表屋主之意志也。換言之屋主以收租之責委諸經租人。彼即行使屋主之權力。普通觀念每以經租人爲進益優厚職務閒散。盡人可爲之事。實則不然。蓋凡爲經租人者除於當地情形有較深經驗外。尙須有充分知識。若租金之規定房客之心理以及對付之手腕或遇發生訴訟等等固無一不賴經驗與知識之維繫也。豈盡人而能勝任者乎。

第一節　房客心理之一斑

經租職務之不易既如上述。然究其原因。一言以蔽之曰人心各有不同。辦事遂多棘手。申言之房客有貧富之分善惡之別。對付遂多困難。茲將房客所具心理。略述一二。藉見一斑。

(甲)厭惡房東——市上最大債主。首推房東。債務之嚴重。又無過於房租。吾

人日常生活費中。第一項開支。卽房租是。其經濟困難之房客。類多厭惡房東。（卽業主）

（乙）輕視合同——租約合同上規定日期及一切條例。房客有按期付租及遵守各項之義務。此種義務。其實與空頭支票期前解款之義務相似。然前者不付租而可繼續居住。後者屆期無款。則信譽掃地。故普通心理。對於後者之義務。視爲急切。而前者之義務。則常忽視而不介意也。

（丙）寧可負人——租屋必有保人。保人多係至戚好友。租金如有拖欠。保人必致連累。但住戶（卽房客）寧可有負戚友。租金仍暫置不問。

（丁）先付雜帳——電燈電話煤氣自來水。一日不可缺。且時刻需要。故付費極迅速。房租則緩付不妨。因房東驅逐房客。須積欠至三個月租金。方可下逐客令。而雜費等項。稍有拖欠。則立刻有阻絕之虞。故寧欠房租。而先付雜帳。

（戊）不打折扣——國人對於多數帳單。無論數目多寡。付現時終可有一折

扣。惟房、租、十、足、收、取。絲、毫、無、讓。此亦、厭、惡、房、東、心、理、之、一。

第二節　租戶之類別

上述乃租戶之心理一斑。茲繼述租戶之類別。

（甲）習慣良好者。　此類付租。最爲迅速。一如支付其他賬單然。於經租方面可無問題。卽使稍有遲緩。其間定有緣由。且緣由之發生定屬於經租人之疏忽。可斷言也。經租人對於此類租戶。須力、求、消、滅、其、不、付、租、之、緣、由。而維、持、其、良、好、習慣。

（乙）經濟關係者。　此類之不能按合同所定期限付租者。非故意不願遵守合同。祇因所任、職、務、領、薪、日、期、與、合、同、所、訂、之、付、租、日、期、不、相、符、合。但雖不能依照合同所訂之期付租。然其付每月租金。尚有確定時日。此種租戶當稍加諒解。似不宜以丙丁二類同一待遇也。

（丙）故意作難者。　此類租戶。對於房屋之設備措置每有指摘。侃侃而談。振振其辭。直、可、稱、之、爲、長、期、反、動、者。倘優容此等習慣。不採斷然處置。則此

後遇事尋覺。對於業主。更無好感。

（丁）行爲卑鄙者。　此類租戶。常用空頭支票。或付全數中一部份。其未付之數。則必虛與推托。或云有人患病。或曰突遭意外。其唯一目的。在拖、延、期、內、作、秘、密、搬、遷、之舉。

第四十六章　經租人須知

凡業主因乏人襄理。或素無經驗。或格於他種情勢。本人不克或不願辦理經租事務。乃委託於洋商、地產公司、律師事務所等。行使屋主職權。代辦經租事務。此種代辦租務之人。卽稱爲經租人。或經租賬房。本文爲簡括起見。概稱爲經租人。夫經租人之事務既繁且重。爰乃分述於後。藉供經租者之參攷焉。

第一節　書契事項

(一)業主委託書——業主(或屋主)委託經租人代行經租事宜。例當具一委托書。以昭鄭重。委托書格式如下。

立委托經租書　　茲將坐落　　路　　里　　號(號目列後)

全部房屋之一切經租事宜委托

經租每月總計應收銀　　元正言明照所收租金總額付經租費

百分之　在租金內扣除如租戶有遲延不付等情亦委請

貴　全權代理起訴嗣後受託人所收租金當按　結清送交

收核立此委託書二紙並請　簽字蓋章於後以示愼重各執一紙

存照爲據

計開

委託人

受託人

中華民國　年　月　日立

經租人既受業主（或有產權人）全權委託之後。對于收租事項負有完全責任。而于下列手續宜注意焉。

（一）通知單。——收租之前。當用通知單。通告各租戶。（即房客）（參閱第三十四章買主須知內附通知單）

（二）合同。——經租人應採取有利於業主及公正之態度。與租戶訂立一合同。詳載各項條例。（租屋合同式樣列後）以作日後租戶遵守之用。

(註)現時上海有若干經租人。(或業主)在繁衍區域內。與租戶所訂合同。大都訂明租期。(三年至十年不等)每年租金照率增加。在期內雙方不得發生異議。如租戶未至期限而要退租。則必付清至合同滿期日之全部租金。因此租界中區地段內有多數房屋空閒。無人敢於承租。蓋值此金融恐慌之際。百業成敗無有把握。且房金又如此之鉅。若市面發生惡化。則必不能負此鉅額開支。此種辦法。實有阻礙業主之利益。有經驗之經租人(或業主)決不採取之。故公正之經租人。必先給租戶若干退步之餘地。在租約上註明租戶在三個月或半年後。如不願續租者。可在一個月前通知。欲續租者。則另立合同或繼續原合同。此種辦法。非有經驗之經租人(或業主)莫辦。因租戶如營業有望。決願續租。否則亦決不能繼續。迨至無力營業之時。而強其賠償全部損失。殊非易易也。

(四)保單——近年來海上盜風甚熾。良莠不齊。每有因租戶係不法之輩。而累及業主。或租戶不能遵守義務而拖欠房金。故於訂定合同之時。未經搬進之先。須向租戶索一保單。保證確係正當良民。並遵守合同所載各條。(保單式樣列後)

(五)房票。——房票者。卽收得租金之收條也。由經租人製印。票上載明路、里、

號數、月份、租戶姓名、及應收租金數目。由經租人簽字蓋章。令收租員逐戶收取。收得後。于一定期內。將所收租金總額。及未收得之數。告知業主。(房票式樣列後)房票上應貼印花。

(六)小租——小租者。乃例外之一種費用。即挖租之別稱也。此種例外費用之首創者。爲甬人王某。繼之者爲洋商。其始也。此費本爲經租賬房及經租人之酬勞金。厥後業主因造本過鉅。每多以此充作造價。但以法律言之。此種取費實爲不當。蓋此項小租。乃在按月租金之外。不能扣抵租金。故經租人收受此項小租。一律不給收據。恐租戶執之以爲口實。將受法律裁制也。

(七)押租——因所索小租太昂。或房屋不甚合於需要關係。以致無人過問。乃另闢新途徑。將小租改爲押租。此種押租之數目。多寡不一。視地點而定。(以月數論)將來租戶退屋時。內部裝修完全照舊無缺。及全部租金償清後。仍須憑原收據照數交還租戶。經租人收受此項押租時。可給予

收據

（八）定銀。——租戶在選定房屋之後。未曾訂立合同之前。可先繳定銀若干。作爲願意承租之表示。此項定銀。於法律不相違背。經租人收到此項定銀。可給以收條。俟訂立正式合同時。將此項收條索回作廢。並在第一月租金內扣除此項定銀。但經租人在此項收條上。須註明在房屋告成（或約定）經租人以書面通知該戶訂立正式合同時。如該租戶屆時不能履行者。該收條卽作無效。房屋可另租與他人等字樣。否則該租戶持此收條。久不訂立正式合同。而房屋亦不能另租他人。業主必因之受有損失。卽或登報聲明作廢。所耗時間及費用。亦已不貲矣。

（九）翻造。——業主如欲將未曾訂立租屋合同之房屋翻造。經租人宜在三個月前。預先用書面通知租戶。告知本處房屋。立須興工翻造。請卽擇屋遷移。自通知後起。如以最後二個月之租金免除。俾作租戶遷移費用者。更覺合理。（視雙方訂立合同及情形而定）

附租屋合同

立租屋合同據

（以下簡稱屋主）
（以下簡稱租戶）

茲因租戶願意挽

保人　　具保向屋主租賃屋主所有之　　里　　號房屋　　幢言明每月

房租　　元正不折不扣兩造特議定條款簽立合同以資信守今將兩造所訂

應遵之條款依次開列於後

一、房租按陽曆計算先付後住每逢月之一日繳付決不遲延以上海通用銀元為限小洋照市貼水花啞雜洋以及期票一概不收

二、租戶交付房租須房租收據為憑如有收租人與管門人等與租戶有賒欠借貸等情與屋主完全無涉

三、房屋內外門窗玻璃一切裝修俱全如有損壞由租戶照原樣配齊倘有上漏下濕必須修葺時應用書面通知屋主飭匠修理至於屋內裝修等情概歸租戶自理

四、除地租自來水外巡捕垃圾擔糞等捐以及其他市政機關現行及將來徵收之捐稅概歸租戶負擔

五、公衖爲公共出入之所租戶宜注意公益不得堆集雜物及任意作踐

六、租戶若欲遷移必須在一個月之前預先通知屋主退租屋主如因故欲將房屋收回亦須在一個月前通知在此知照遷移交涉上雙方不得有任何要求

七、租戶在屋內不得貯藏違禁物品及易於引火之爆發物不得藏匿匪徒或經營違法事業及損壞房屋之工作如有此等情事一經屋主察覺通知租戶付清全部房租卽行遷出並擔負上述各項所發生之一切責任

八、房屋由租戶租定之後不准私自頂替

九、租戶非得屋主之書面允許及官廳之照會絕對不得私自改換裝修如因此改裝房屋發生危險及其他損害租戶須負完全賠償之責

十、如欠租十日者須按照所欠租金之數目加收按月一分計算遲延之利息若積欠房租三個月時屋主不特有權解約通知租戶出屋租戶不得藉端推諉

並可將租戶一切生財扣留變賣以抵房租倘有不足仍向租戶追償

上列條款係兩造協議定當各願遵守永無異言特立此據爲證而保人對於本合同房客　所應負義務及責任完全明瞭願意負責擔保並抛棄先訴抗辯之權若房客不履行本合同時則保人當立卽照本合同所訂定條款完全負責照數賠償決不推諉爰一併署名蓋章於後以資證明

立租屋合同屋主

租戶

租戶之保人

見證

中華民國　年　月　日立

附保單式樣

立保單人　今保到　租賃

尊處名下坐落　　　　　　里　　　　號房　　　　幢願負全責擔保各條

一、願遵照國民政府新訂懲治綁匪條例第五六兩條

二、擔保其所租房屋內不藏違禁物品及藏匿匪徒或經營違法事業並易于引火之爆發物件

三、擔保其遵守租屋合同所載之各條恐後無憑特立此保單為證

此致

台照

立保單人店號

經理人

籍貫

住址

中華民國　　　年　　　月　　　日

附房票式樣

今收到

路　里第　號　門牌　年　月份

房租　元　角正所有房客應遵守條件列后

一、本公司房屋各歸各租房客不准頂替

二、按月房租必須先付後住不得拖欠

三、一切按照租屋合同內條件辦理

四、非得有房東之允許不准改換房屋原式

五、房客退租須在一個月前知照否則過期一天仍收全月房租

六、巡捕等捐及各項使費均由房客自理

中華民國　年　月份房租收票存照　本賬房啓

(註)除上述各項契約外。如經租人恐所經租房屋之房客。日後生有糾葛者則可另立裝修單一紙在單上書明房客自某月某日進屋。屋內一切裝修零件等無缺字樣。以備日後法律上之根據。

第二節　招攬事項

(一)召租

房屋在建築尚未完工期間。卽應於所建築之基地上。竪一召租廣告牌。述明該地建造何項式樣房屋。共若干幢。每幢若干間。合于何種事業之用。使租戶於事前得注意及之。但不得言過其實。致有欺騙之嫌。而被租戶執爲話柄。觀夫滬上業主與租戶之涉訟。大都由此發生。倘召租牌懸掛後。直至建築完工。無人過問。則所造房屋樣式。或房屋地點。或租金數目等等。必有不合之處。在租戶鑒定房屋後。與經租人接洽條件時。除應設法改善外。並宜借重於廣告。

(二)廣告

召租房屋之廣告。每多以廣告牌或報紙行之。尤以報紙爲最有效。但其性質與普通商業所登之廣告不同。因其語氣。不可過於廣泛。須根據房屋之地段。隣近之市場。房屋最適合之用途。以及交通。空氣。房間之寬狹與多少。地點之特長。房屋內部之優點。租金之價格。優待之條件。並經租人之地址。一一均須說明。領看之時。

措詞尤應審愼。不可誇誕、使人生疑。尤當明瞭房屋之缺點。務求避免之。使人於不知不覺中。油然生喜悅之意。如此方盡招攬之能事。可使房屋於最短期內租出。

(三)招待領看

旣藉廣告之能力。召得租戶後。則領看一節。尤不可忽。因善於招待者。可使租戶忽視其劣點所在。而趨重於優點矣。責任豈不大哉。世人每以爲房屋業已造就。非言詞所可增減。殊不知人之心理。隨環境爲轉移。言詞得當。獲效良多。例如房屋之面臨街道者。不免喧鬧。則當言光線之如何充足。空氣之如何鮮潔。藉可減省電燈費、假若房屋黑暗或在偏僻之地者。則以避免市聲喧擾。不致使辦事人游目觀看。而妨碍其工作時間等解釋之。如朝南之房屋。不免暑熱。則云夏季間淸風多自南來。可用窗簾減去陽光之熱。朝北之房屋。不免於陰暗。則云北面之光線頗有益於人身。且可避免夏季强烈之陽光。諸如此類。要在領看者之相機應付而已。

(四)留心觀察

如房屋業已租出。對於租戶之職業及身家。亦當隨時觀察。其租賃房屋之地

位。是否恰當。或人口衆多而租屋極少。或人少而租屋極大。或於訂立合同之時。並不加以考慮。忽忙搬入者。似此情形。均有可疑。自當加意防範於此等租戶之租金。更不得稍事通融期免他日被其拖欠也。

第三節　辨別事項

經租人於房屋有處理之職權。凡關於業主及租戶間之一切事件。應以忠實公正分別處理之。茲分述其概要於後。

(一)關於租金者

業主以房屋出租。志在求利。然租金過高。當不適宜於租戶。過低。則業主受有損失。故經租人須有確切之辨別力。對於該房屋之地段及式樣。適用於何等租戶。均宜辨別清楚。倘地段優美。式樣合時。則租金不妨略高。反之。如地段並不扼要。式樣不合潮流。兼之隣近房金異常低廉。祇可租賃中等以下之租戶。在此情形中。如遇業主慾望過高。經租人應將各種理由向業主述明。減去租金以適合爲度。倘遇有所造之房屋。甚合需要。而業主所定租價過於低廉者。則亦當商之業主。略予增

加總之經租人既受委託自應審核詳盡視業主之產一如己物不得稍存畛域之見也

（二）關於押租（或小租）者

押租或小租之例外需索亦為租戶望而却步不願承租之大原因如租金尚覺適當但押租小租以及一切雜費所需過鉅而又恰值百業凋敝金融呆滯之際租戶雖願租賃而因該項例外要求一時缺乏以致觀望不前者經租人當勸告業主與其房屋空閑不若減少此等例外之雜費以廣招徠則每月租金之收入以抵償此等雜費定必有盈無絀

（三）關於改進者

房租既經規定後萬一市面發生變化房屋所在地段突受影響而衰落以致房屋無人過問經租人亦當加以辨別察其癥結所在設法改良或酌減租金或增加租戶便利最後則當設法廣為招徠是皆在乎因時制宜要不可一概而論也

第四節　收租事項

每月按期收取租金。爲經租人唯一職責。其間各項手續。亦甚重要。凡爲經租人者、當詳察之。

(一)須收現金

經租人每月收取租金。要以獲現爲主。有時租戶以支票交付。如確係著名可靠之商號、因數較鉅。付現不便者。自可收受。但日、期、不、可、過、久。因一。經、落、後、下月之。期。限。又屆矣。並當告知收租員、對於鈔幣銀洋。須當面驗視。方可收納。

(二)收租日期

收租日期。在合同上雖有每月首日之規定。然租戶有時因經濟關係。不能如期支付者、如平時信用良好、自可稍事通融。若係常事延期者。則必須嚴格催索。且延期之時日。不可過久。約定之期、更須責其履行。不可通融。若實係因領薪之日。與付租之期相隔時日者。則當酌量變通。蓋此等租戶。非故意違約。實因事實所限也。

(三)房票愼重

房票乃收得租金之憑證也。務須愼重塡寫。不可使租戶姓名。或收租數目。或

月份等、稍有舛誤、尤不可塗改。遇有上述之弊。則租戶必藉此而生轇轕。設或收租員將房票遺失、卽當登報聲明、作廢無效。

(四)收租手腕

如遇租戶中有積欠租金延不交付者。收租、時則、須賴、權術、救濟、之權。術、唯何。無非、「哄」。「嚇」。二字而已。租戶中具有身家而迫于經濟關係。以致積欠者。則應以嚇之手段對付之。可將訴諸法院封門拍賣抵償之詞。先行警告。彼因聲譽有關。勢必多方拼湊。以償之矣。(此等辦法及言詞昔日上海洋商多行之)但遇毫無身家行同無賴之租戶。雖施以威嚇。亦屬徒然。因若輩本無聲譽之可言。其生財器具又所值無幾、倘經租人以封門等詞警告之。彼輩反爲得計。蓋法院封門。例須經過調解手續。爲時頗久、正可藉此免去與經租人多費脣舌。並暗中將房屋內之裝飾等物、拆去售賣。故對於此種租戶。祇得哄之一法。許以微小之利益。並以善言安慰。將租金減成收取。一俟租金收有相當之數。卽將房屋收回。因此等租戶已欠租金多月。爲數不貲。如訴諸法院。亦祇封門而已。倘欲扣押其生財、訴請拍賣。則無一值

價之物。是以與其因封門拍賣而延宕時日。不若以善言哄之。尙可收取若干租金。爲有益也。

(五)索取須勤

經租人如遇有租戶欠租情事。應隨時嚴切注意。尤當督率收租員勤事追取。往往此等租戶。每見收租員之降臨。必和顏悅色。極盡謙恭。致使收租員因其禮貌所拘。處于苦境。不願往取者。則租金將無從歸束。經租人對於此等租戶。應須時時督促收租員。遇有約定期限者。則須如期而往。否則租戶必有所藉口。視爲無足輕重。延宕成爲習慣。則以後更不易收取矣。此外並須另飭看門人或管屋人隨時注意此等租戶之行動。防其私自遷徙也。

(六)法律救濟

收租至權術失效之時。則最後之法。祗有訴之法院。以資救濟。因嚇之不恐。哄之不受。不獨以前欠租無從索取。而房屋被其久佔。未來之損失益鉅。故須聲請法院。勒令遷讓。並拍賣所有生財。以抵租金。如此則該屋得以出空。俾可另行召租。雖

以前欠租不克全部收回但此後得免繼續損失此固不得已之最後辦法也

附聲請調解書

聲請人　住

對造人　住

爲房客欠租聲請調解事茲將對造人欠租月份數目開列如左

對造人

聲請人屢向催索對造人竟有意延宕分文不付爲此聲請調解仰祈

鈞院飭令對造人將欠租如數付淸實爲德便謹呈

上海　法院

民事調解庭公鑒

中華民國　年　月　日

計開

具狀人

（註）空白狀紙。法院製備出售。調解狀紙每份五分。正式起訴狀紙每份九角。祇須照式填寫可也。

上式聲請調解書。爲控告租戶（卽房客）欠租三個月。而租金不滿千元之辦法。如所欠三個月之租金總數在千元以上者。無須經過調解手續。可直接正式起訴。（正式狀紙格式附後）繳納訟費。照所欠租金計算之。倘欠租未滿五十元。或被告到庭認諾。或原告（經租人）能釋明在未判定前不爲執行。經租人恐將來不便執行者。均可請求假執行。（卽假扣押）此外尚有一節。經租人不可不注意之。如向法院控訴租戶。除索還所欠租金外。並欲令其遷讓出屋者。則應在狀紙上一併聲請。否則另須備狀。

附聲請假扣押財產狀

聲請人　　　　　　住址

被告人　　　　　　住址

爲房客積欠租金聲請假扣押財產事緣被告于　　　年　　　月　　　日

賃定民屋　里　號居住　明每月租金　元乃近自　月起迄不交付租金積欠至　個月共計欠租金洋　元屢次向其收取均以空言搪塞實屬有意拖欠故作刁難於民之法益損失不貲爲此聲請仰祈鈞院准予假扣押其所有之財產以免貽累而維法益實爲德便謹呈

上海　法院鈞鑒

中華民國　年　月　日　具狀人

第五節　修理事項

經租人代表業主管理房屋。則有關於房屋之一切事件。均須顧及。修理房屋。亦屬經租人所當注意之一也。

(一)自動修理

經租人當視經租之房屋。猶如已產。租戶猶如戚友。時存休戚相關之念。如此則非惟業主益爲信任。而租戶亦定多好感。否則房屋損壞。經租人以屬業主所有。

租戶所居。與已無關。詎知租戶中之刁狡者。必視為拖欠租金之良好藉口。設或租金收取無着。則經租人之職責何在。業主必以為經租人之手腕懦弱。另易他人。所以為經租人者。當自動觀察。隨時留意房屋有應修理者。徵得業主同意。即飭匠葺補。使租戶無所藉口。所有修理費用。就其所收租金內扣除之。滬上較大之地產公司。凡屬該公司所經租之房屋。其修理工程每多包於一人。或一營造廠。事先言明條件。訂立合同。一年中無論房屋損壞部分之情形若何。其修理費有定額。不能超過規定之數。

(二)租戶修理

嘗有不道德之租戶。於業主收取租金。極端不願。每屆收租員前往收租。必設種種方法。以為應付。要求修理房屋。亦屬借題之一。其于收租日期將屆之前一二日。以書面通知經租人。言所居房屋。有重大破壞。若不速加修理。則於生命安全極有關係。渠明知經租人商之業主。輾轉需時。縱或飭匠僱工。亦非一二日間事。迨至收租之期。彼必以其自動僱匠修理之賬單。交與收租員。而在租金內扣除代墊之

數。此等情形。有令經租人窮於應付之苦。經租人如能在合同上。註明房屋損壞。必須由業主修理。否則無論工程鉅細。均不承認等語。則可免上述諸弊矣。

（三）火燬修理

房屋保有火險者。如被火燬一部或全部。其保險賠款。業主領取後。對於房屋或僅加修理。或全部翻造。當由業主酌定。但經租人有職務之關係。且熟悉該屋之一切狀況。自當參與設計。總期於業主增加利益。以正確眼光預料該房屋前途之發展。建議于業主。

（子）全部翻造——如房屋建築之年限已達規定之期。式樣陳舊。租戶中又多刁狡之輩。無故翻造。必加反對。或租金非惟較隣近之房屋爲低。且不易收取。則當估計全部翻造之造價若干。新屋建築以後能收租金若干。較之舊有房屋增加息率幾何。於是可對業主建議全部翻造之計劃。以圖發展。倘預計翻造後之利益。並不優厚。而被燬部分損壞過大。如加修理。亦屬耗費不貲。且餘剩部分。不能持久。於事實上必須翻造者。亦當建

議全部翻造蓋事屬有利於業主者也。

(丑)僅加修理。——如被燬部分較輕者自須僅加修理而已。又若所燬之部分雖巨而經攷慮後。因讓地築路關係面積勢須縮小以致不能建築合式之房屋。或翻造後租金不能加高。或業主經濟不充不能支付此項全部翻造費用則亦祇能就燬壞部分僅加修理。

第六節　管理事項

上述各項均係經租人對外一切手續及程序。茲再就內部管理及個人應具手腕言之。現時滬上屋少人多房屋一經空出租戶即接踵而至所以經租人於內部之設計與佈置以及一切管理法均多草率忽視。值此進化時代。凡百事物日趨改進。經租人為應付環境計亟應改良而糾正之否則不惟有損於業主之法益即於己身立場亦有動搖之虞也。

(一)收租員之管理及訓導

經租人與租戶之關係較之任何交易為固定。而往還時間亦較攸久。故雙方

當具有良好情誼。但欲維持此種情誼。使租戶欣然履行其按月付租之義務。則端賴有良好之收租員。西諺有曰。良好之收租員。必能養成良好按期付租之租戶。其言良有意也。夫經租人欲造成一有經驗之收租員。非經數年陶育之功不可。務期收租員與租戶發生好感。而作事耐勞勤慎。心細識廣。言語慎重。舉止端詳。並能於收取租金時。具有辨別銀洋鈔幣眞贋之能力。毋致受愚。而每月收得之數。更須令其按次繳清。此皆經租人所當殷殷告誡於收租員者也。

(二)伕役服務之勤惰

有關租戶之情感者。於收租員外。伕役之服務。亦當注意。(管屋者清道夫看門人開電梯者)蓋彼等均爲無知識之輩。貪小利而罔識大體。租戶中有爲經濟關係。或吝惜小費者。賞給之資不滿其慾。彼等必藐視之。而以惡聲相向。以致租戶生有不快之念。因之對於經租人(或業主)有所誤會。發生惡感。故經租人對於此節。務須加意訓導。養成彼等有作事耐勞和靄恭敬之習慣。使各盡其職。勿稍貪懶。然待遇彼等。亦不可過於苛刻。須寬嚴得中。蓋過苛則彼等無服務之樂趣。然亦不

可過寬。寬則彼等以爲主人顢頇。儘可貪懶舞弊。管理之法。當隨時訓導。告以應盡之職。當作之工。倘有犯規者。情節較輕。則面加斥責。如較重。當嚴詞警告。並通知其介紹人。如不矯正其惡習者。即立予開除。不可稍存姑息。因此等爲害羣之馬。倘不斷然處置。則互相效尤。不可收拾矣。

（三）對待租戶之手腕

聯絡租戶。亦經租人應具之職責。其首要關鍵。對于租戶應加以識別。非僅認識姓名職業而已。即其經濟之狀況。個人之道德與其地位家世信用等。均須明瞭無遺。此外尤關緊要者。即須養成租戶有到期付租金之習慣。雖租戶中之地位。未必能完全相同。但經租人之待遇。不能稍存歧視。亦不可自恃爲業主之代理人。而存藐視或驕慢之念。然雖可與之聯歡。却忌過於親近。超越可能範圍。則有玩狎之弊矣。遇有租戶餽贈。尤宜婉辭謝絕。蓋因受其所贈。遇有請求。勢必拒允兩難。萬一狥情承諾。則于租金之收入。及本身之職責。不無兩有妨礙。如租戶與業主間。不幸而發生爭端。經租人以立場之關係。不得稍有偏袒。宜以公正態度周旋其間。勿使

其決裂。總之經租人之職業。決非如普通眼光所視之簡易。對待租戶。務須剛柔並濟。輕重適宜。而唯一目的。則在租金之不欠缺。並時常顧及租戶之安全。使租戶有愉快滿意之觀念。則庶乎無愧於經租之職務矣。

（四）對待業主

經租人每月收入之租金。當按月或按期作一收支清單。（收支清單式樣列後）報告業主。書明欠存數目。隨卽將款送交業主。不得略有短少或挪移欺朦之弊。並將關於房屋之一切事項。報告業主。總期於業主有益無損。須知經租人對於業主。猶如律師對於當事人。同一重要。倘辦事勤愼。不貪例外之酬。則業主定必信任。非僅業主之產業。全可交其經租。間或有地產交易或其他有關問題。業主亦必與之相商。且可代爲向戚友介紹。則經租人之前途。正未可量也。

附收支清單式樣

路　　里　　月底房租收支清單

揭上存房票

月份房票　　共

收付除過應解

此致　（揭存房票　　）

台核

中華民國　　年　　月　　日

附上海市房屋租賃規則

上海市房屋租賃規則業經市政府呈准行政院備案今將規則全文列下。

第一條　凡屬本市區以內所有房屋租賃事項。除法律別有規定外。均適用本規則之規定。

第二條　房主於房客賃屋時。除訂立租約外。應將房客之姓名、籍貫、職業、人口、租期、租金、保證人等項。於十五日內。報由本市公安局該管警區發給製定之房租簿。本條所稱保證人之責任。僅爲保證租金。房客如有欠負租金情事。應由保證人負責代付。但以兩個月租金爲限。

第三條　凡以所賃餘屋分租與他房客者。在本規則稱爲分租人。凡向分租人賃屋者。在本規則稱爲轉賃人。分租人於轉賃人賃屋時。應將轉賃人之姓名、職業、籍貫、人口、租期、租金等項。於十五日內。報由本市公安局該管警區發給製定之分租簿。

第四條　房客無法覓取保證人者。除預繳第一個月租金外。並須再繳等於一個月租金之保證金。如欠付租金三個月。除照第十三條規定辦理並將保證金扣抵外。不敷之數。仍得追繳。

第五條　第二第四各條所規定之保證人或保證金。房主自願免除者聽之。

第六條　在本規則施行前。已將房屋租出之房主或分租人。應一律於施行之日起兩個月內依照第二第三條之規定。向本市公安局該管警區補行報告。領用房租簿。或分租簿。

第七條　所有小租挖費等。一律禁止。

第八條　房主與房客或分租人與轉賃人。如有變更租金數額時。應即報告本市公安局該管警區。更正租簿內租金數目。

第九條　房客或轉賃人。如欲出屋退租。除雙方另有約定外。房客應先一個月通知房主。轉賃人應於十日前通知分租人。

第十條　房主如因拆造房屋。應呈請工務局核准。先期三個月通知房客遷讓。並

應免除最後二個月租金。但有特約長於本條所定者。不在此限。

第十一條　分租人得到房主依照第十條規定之通知。應立卽通知轉賃人。並應依照第十條免除租金。

第十二條　除第十條規定外。房主或分租人。不得藉端强令照付租金之房客或轉賃人遷讓出屋。如因房主收回自用或變更產權。而令房客出屋者。應由房主退還三個月租金。但房客或轉賃人若有不規則行爲。如妨害公安衛生等項。經房主或分租人察覺時。雖照付租金。亦得報告本市公安局。轉飭該管警區查明。分別取締或勒遷。

第十三條　房客或轉賃人如欠付租金逾三個月。不論有無特約期限。房主或分租人得聲明解約。並攜同房租簿或分租簿。報告該管警區。依據本規則辦理。

第十四條　凡遇發生房租糾紛事項。請求本市主管機關核辦時。房主或分租人須提出房租簿或分租簿。連同房捐收據及房租收據。呈驗房客與轉賃

人。須提出房租收據或其他證據呈驗。否則不予受理。

第十五條　房主或分租人違反規則第二第三第六各條規定者。處以二元至二十元之罰金。房主或分租人及其經租人違反本規則第七條規定者。處以二十元至一百元之罰金。

第十六條　本規則如有未盡事宜。得隨時呈請修正之。

第十七條　本規則自呈准公佈之日施行。

第四十七章　收租員須知

普通人在未讀此章之前。必以收租員爲至易而極普通之事務。任何人俱可勝任者。是皆管窺之見也。蓋自表面上觀之。租戶有固定地址。租金爲額定數目。付款有一定期限。是何難焉。但一經實地審察。則有不然者。因收租員亦屬一種專門學識。必須經長時期之訓練。夫欲養成一有經驗之收租員。非由有豐富經驗之經租人爲之指導不可。而指導之外。尙須旁採其他學識。以爲補助。收租員在行使其職務時。毋嫌位置過低。薪工微薄。須知受有充分訓練。成爲一完善收租員之後。則必人人爭而聘之。下文所載。乃爲收租員所必不可少之常識。幸注意焉。

第一節　(一)和顏悅色

與租戶接談。須以極有禮貌之態度相待。不可自以爲業主之代表人。而存藐視租戶之心。因租戶每月須付出多數金錢。不免生有厭惡之意。如收租員再以驕色慢聲相待。更將格格不入。而生惡感。如此。職務上必生阻礙。故和顏悅色。雖爲任

何人所應拖之態度。於收租員尤應特加注意也。

（二）剛柔並濟

租戶之性格及地位。各有不同。而租金之能否按月交付。端在收租員之應付是否得宜。所謂應付者。無非剛柔二字。質言之。卽哄嚇之謂也。如租戶中係富有者。因偶爾忘懷一時未將租金籌備。則不妨以柔之手段待之。切不可厲言惡聲。有損其體面。蓋恐其老羞成怒。反故意留難。延不交付。則必僨事矣。反之。如係虛榮心重。而無經濟實力之租戶。收租員如含糊因循。待之和善。彼必漠不關心。久事拖延。則應以較剛之手段對付。彼因顏面關係。自必多方設法以付款。故剛柔之手段。所關於租金之收入者甚大。但須用之得宜耳。

（三）勿太接近

收租員與租戶雖相聚之時間甚少。但租戶中有善於結交者。往往對於收租員加意聯絡。或請游讌。或餽贈禮物。以便有所請託。或延宕租金。但收租員以地位關係。須時加留意。不可貪其小惠。過於相親。設或彼之請託與自己職務上有衝突

時。則難於應付矣。

第二節　（一）收租日期勿延

收租之時。日當細心審記。按期而往。不可延誤。蓋一經延誤。租戶中之狡詐者。必藉此以爲口實。卽明知租戶因特殊關係。（或領薪水或收子金）每月均須在某時期方得付款者。亦必按照租屋合同所訂日期前往一行。寧使空手而回。不可稍事疏懶。蓋職務所關。本分固當如此也。

（二）忠於職守

爲謀必忠。在普通人已屬當然。在收租員尤應謹守。所謂忠者。當盡其職務之本分也。如收租員不忠其職守。以致租金有虧。或致業主與租戶發生爭執。或懶惰而貽誤正事。或手續欠缺。本人受有損失。此皆於收租員之職守有愧。所當自省者也。

（三）收銀宜愼

我國之紙幣極繁。是以僞者亦至夥。辨別非易。收租員略有疏忽。卽爲所愚。此

亦收租員困難問題之一也。應於收款之際。細心審察。稍有疑惑。卽予拒收。銀幣則須細驗銀色。聽察銀聲。以證眞僞。倘紙幣認爲可疑。但不能確辨眞假。或租戶無款調換時。則宜請租戶於紙幣上作一暗記。以便不能使用時。可調換之。數目多寡。尤須當面點明。房票必俟全部租金收訖後。方可掣給。在未收到。或未全付前。萬勿將房票先行給予。倘有支票而非租戶本人所出者。應請租戶在票之背面簽名或蓋章。並批明此票係某某租戶所給作某月租金之用。總之銀錢過手。隨處有關。往往略、因疏忽而本人受害。小則關係經濟。大則搖動職業。可不愼哉。

(四)收租宜在市面熱鬧時間

近來上海盜風日熾。白晝刦掠。視爲平常。收租員出入市廛。身懷重金。且其地點時間均有一定。尤易爲匪人注目。其危險孰甚焉。求避免此種危險。惟有時刻嚴防。收租之時間不可過早或過遲。須在上市行人衆多之際。宵小不易出沒。及巡衛周密之時。或可減少危險。否則不僅金錢損失。生命安全。亦成問題。關係豈不鉅哉。

(五)宜藏勿露

每次收得租金之後。藏置尤宜愼密。切勿顯露於外。使人窺悉。俾免見財起意。而致發生意外。此亦宜謹愼者也。

（六）有聞必告

凡發生關於房屋一切事件。收租員如有所知。或有所聞。亦當立卽告知經租人轉商業主。如租戶之將遷移。或鄰近房屋發生變化。或房屋之應加修理。或租戶有所請求及陳訴。或伕役有不勤職務及不規則行動等。均應隨時報告。因內中如有重大關係。亦可使經租人（或業主）早爲處理。否則時日稽延。難免不別生意外也。

第四十八章　房客須知

業主以房屋出租。志在圖利。尙屬小節。租戶、承租、房、屋。飲食、起、居。生命、安、全。胥賴、於、此。其重要有千百倍於業主者。値此上海地價日漲房屋之需要有求過於供之趨勢。社會人士言及房屋一節。莫不疾首蹙額。已爲社會上極嚴重之問題。此章乃詳述房客應有之認識及手續。藉供參攷。

第一節　（一）胸有成竹

選擇房屋之初。首當於個人生活上。有深切之認識。房屋週圍是否合宜於本人之環境。交通路線。於本人職務上。是否便利。房屋光線空氣。是否適合衛生。其中有認爲不滿意者。遷入以後。以本人之能力。可否改良。火燭安全。是否無慮。房租是否合理。對於本人經濟能力有無問題。房屋過剩。應否轉租與人。設或不足。能否加蓋擱樓。以上各節。均屬重要問題。胸中當先有成見。逐項攷慮。而定主張。

（二）擇隣宜愼

孟母擇鄰不惜三遷因近朱者赤近墨者黑先哲之言良有卓見如有小孩及婦女之家庭尤宜謹慎選擇住房之家主當顧及四鄰之租戶係何等階級鄰近區域有無學校菜場以及可供消遣之正當娛樂場所申言之有無發生臭味之工廠足以妨碍衞生及不正當之場所足以擾亂視聽者如係商店則當留意鄰近有否同樣之店鋪附近四鄰之住戶有購買斯項貨物之能力否現在或最近之將來有擴充之可能否總之除自身問題外當以四鄰居戶作爲參證如與本人之職務有所妨碍卽應棄而他謀否則擇鄰不愼無形中必受極大痛苦幸勿認爲無足輕重也

(三)不可盲從

現時常有不道德之經租人對於房屋之設備甚簡而租金特昂於是乃實行欺詐手段用種種方法招致租戶此種設備不合而租金特昂之房屋必無人過問偶有一二問津者彼必大張其詞云新屋若干幢完全被人定去現僅餘此一幢且亦有人欲賃倘有意承租須迅速成約稍遲則爲捷足者先得矣欲租者必受其愚

而草率定租。及至遷入以後。方悉完全受其欺騙。大有進退維谷之苦。其甚者經租帳房於定屋之時。尚須索取例外酬勞金。其法以未經定去之空屋。僞作業已被人定去。如有人需要。則向之勒索轉讓酬勞金。租戶稍不審愼。每於無形中受其欺騙。夫國人之惡習。對於無論何事。每多抱蜂窩主義。因之受累不淺者。大有人在。房客於租屋之時。當實地攷察。隨時注意。免受其欺。

第二節 (一)新屋承租

如房客於視察新屋時。上述各項問題。均能合於己之需要。而有意承租者。當與經租人接洽。詢明租屋合同內一切條件。及租金數目。如認爲合意。卽可交付定銀若干。(視租金多寡而定) 索取定銀收據。並詢明房屋竣工日期。何時方能遷入。以便準備遷移一切手續。但房客須注意者。於已付定銀之後。須按照約定之期前往訂立正式合同。不可誤期。或另租他處。倘爽約或見異思遷。則所付定銀不能索回矣。押租小租。有時連同定銀交付。或訂正式租約時交付。須與經租人接洽而定。開門費在進屋時交付。掃街費每月同租金一並付給。(視租金多寡而定)

(二)舊屋頂租

租戶中因離開滬地或特種情由而退屋遷居者欲收回承租時之一切費用及屋內之裝飾等費遂將房屋頂租於人謂之舊屋頂租房客如頂租此項房屋除查實每月租金外尙須調査房屋尙有幾年存在否則此月進屋下月即收到翻造房屋之通告書損失何堪設想若原租戶與經租人(或業主)所訂合同上未註明不得私自頂替與人字樣者可向經租人聲請過戶手續(房屋未經業主許可不得轉租他人因業主有自由收回之權也)有等經租帳房於過戶時尙有索取手續費者但此類頂租之房屋如距翻造之年限尙久屋內裝修設備較優而租金較廉且合乎本人需要則可承頂之否則與其浪費而頂租不若承租新屋爲合宜也

第三節　修理加租

滬上地價日高業主因合計利率關係遂萌增加租金之念其設想可稱無微不至尤以修理舊屋爲其加租最好之藉口也惟滬市房客對於此類加租每持異

議。然以雙方之利益而言。均未可加以苛責也。蓋地價日漲。爲不可掩之事實。設房客堅持反對。則業主至不得已時。勢必全部翻造。如此則損失時間精神。及所耗搬場裝修等費。在房客徒加負担。果何益哉。不如與業主磋商。於可能範圍內。訂立加租條約。規定若干年內。如無天災火患不測等事。不得拆屋翻造。及續加租金等情。一經簽立。自較口說爲妥。然亦不可操之太急。須詳加攷慮。往返磋商。而後行之。若此雙方兩有裨益。且房客於物質精神所費有限耳。（上海對於此項加租之大概情形。須於二個月前。通知房客。方得有效。）

第四節 （一）注意合同

合同者。乃法律之憑證也。其重要前已屢言之。但在不違背法律內。而自由簽定者。法律亦不能干涉。故合同成立。則必須嚴格遵守。無通融之餘地。房客於未簽訂租屋合同之前。對於所載條件。當完全明瞭。加以考慮。不明之處。可盡量詢問。其不滿意或越出可能範圍之外者。當向經租人（或業主）酌量修正。斷不可魯莽從事。及至發生爭執。對方執合同而迫履行。則悔之無及矣。故于租屋之時。應首先

向經租人索取合同。詳細研究其條件。以作能否遵守之考證。

（二）分租與人

如有餘屋。分租與人。（分租者。俗稱二房東。承租分租之屋者。俗稱三房客。）須擇其品行端正。有家眷或正當職業者爲妥。切不可貪圖小利。而貿然租與之。上海之二房東。因三房客係非法之徒。牽連受害者。數見不鮮。二房東三房客之間。租賃關係。雖無合同契約。然以上海普通習慣論之。三房客如欲退租者。須於十日前通知二房東。二房東欲索回房屋者亦同。昔時爲此類二房東者。因房屋租金較廉。分租與人後。所得之數。能超過原定之租金。每藉此從中漁利。以之作爲營業者。頗不乏人。現時新造之屋。租金較昂。此類生涯。已成過去之事實。欲以分租而爲謀利之企圖。恐難以如願矣。

（三）守道德

房客除將每月租金按期交付外。對于房屋之愛惜。公衖之清潔。小孩及伕役之約束等事務。須時刻顧及。如與業主或四隣有關碍者。尤應加以檢點。即或隣居

有缺乏道德及不守禮貌之處。亦當予以優容。如此則自能發生好感。不致有所爭鬪矣。

（四）宜團結

古人云。衆志成城。則團結之不可少也可知。現時上海各路各里。均有房客聯合會。法至善也。雖在法律上不承認其地位。然業主如係知識高尙。能諒解房客苦衷者。固無問題。設遇業主橫蠻無理。惟利是圖。動輒以資本家態度壓迫房客。或迭次加租。超過可能之額數。或房屋建造未久。因欲達其加租及勒索小租之目的。乃將房屋翻造。或其他種種不利於房客之舉動者。房客可聯合其中之有理想者。成立團體。設法鞏固房客勢力。以對付之。但集合之初。須有一定目標。勿涉及範圍以外之事。尤須預防腐化搗亂或過激份子之參加。每見房客中之有力代表。初則極端擁護房客利益。迨後受得業主運動。突然變化。反而左袒業主。此等毫無人格之徒。不可不注意之。

第五節 （一）收囘捐款

房捐（俗稱巡捕捐）每季必須預付。房客如在已付之後。尚未滿期之前。另遷他處。則可照當局定章在搬遷之日起。持該季捐票。向收捐處索還已付而未到期之捐款。（以日計算）該局調查確實後。必照核算之數退還。上海多數房客不明此等手續。往往放棄應享之法益。良可惜也。

（二）電燈公司剪線

房客欲收回捐款。（或有他種緣由）須證實其搬遷之日期者。宜于當日（搬出之日）通知電燈公司。飭人卽將總線剪斷。因當局對於房客遷出之日期。無從證實。每多根據電燈公司割斷總線之日。作爲根據。設有房客業已遷出多日而尚未向公司剪斷電燈總線者。則索回捐款時。定必受損。不可不注意也。

第四十九章　掮客

昔時人民以產業出典或出售。悉由直接商洽。祇於雙方互相談妥。約期立據時。業主聘請第三者作爲見證。具一契約。事後由得業之人。贈以微末之款。以作酬金。迨歐風東漸。地產抵押買賣。作爲正式營業。於押主與押戶。賣主與買主間。雙方遂有介紹人之需要。所謂介紹人。周旋於兩者之間。公然以爲謀生事業。今則地產營業更形發達。介紹人之地位及酬勞。亦因而增高。且效法歐美。名介紹人曰掮客。現今以掮客自任。終日鑽謀營業者。何啻千數。亦可稱爲職業中之一也。

第一節　掮客之類別

上海掮客既多。等類亦繁。編者以攷察所及。可分其等級爲三。(甲)擁有資財者。在交際場中偶爾撮合而成。性質一如介紹。或則終日無所事事。藉此經營。以謀意外之利。或則對於此道。感有興趣。用以自娛。此種擁有資財之掮客。概可稱之爲貴族化掮客。外表頗爲闊綽。但人數究屬不多。(乙)資財平常而心思巧妙。設立公

司假託公司名義爲抵押買賣實則毫無資本原屬掮客性質此種以公司作標榜之掮客概可稱之爲變相掮客(丙)終日託跡茶肆品茗縱談一遇機緣即四出鑽營冀達成交目的此種以啜茗作日常功課之掮客概可稱之爲普通掮客人數最多處境亦最困

第二節　掮客之本能

普通人之心理每以爲掮客能介紹成交即堪稱盡其能事矣詎知掮客一道決無如此簡易須具有下列各項(一)須有學識對於各種土地憑證具有相當辨別力並明瞭其時値貴賤及人心之傾向(二)須有閱歷舉凡抵押買賣過程中一應註册過戶等手續均當澈底明瞭(三)須口才伶俐語言婉轉又當和顏悅色使人欣佩(四)須交際廣闊接近各界人士尤當多交擁有資財之輩於必要時得爲後盾(五)須具堅苦忍耐之心百折不囘之志萬事不稍嗔怨凡此數端咸爲掮客所必備之本能孰云掮客易爲哉

第三節　掮客之手腕

掮客除上節所列各條本能外。其一生之幸運。實視個人之手腕如何耳。手腕高強者。每能使疏遠者得接近。失敗者得成功。在無形之中。展其所長盡其所能。而使雙方就範。因此業務發達。無往不利。其手腕遲鈍者則反是。往往夙所接近者而生離。將成功者而失敗。因此所謀成虛。業務不振。乃憤慨之餘。而歸咎於時運之不濟。豈其然乎。實則手腕不如人耳。

第四節　掮客之進益

掮客之進益多寡。固繫於業務之發達與否。而業務之發達。亦有其關鍵。關鍵惟何。曰到根與不到根是也。所謂到根者。掮客於押主或押戶。賣主或買主中之任何一方。均能直接交談。所謂不到根者。卽間接是也。如兩方均得到根。則更屬幸事。蓋到根之掮客。得與當事人接近。故所謀易成。所得佣金數亦可觀。不到根之掮客則反是。因互相間接。以致前途發生隔膜。難以成事。縱或幸而成交。復因輾轉授受。人數過衆。致抱粥少僧多之歎。奔波累日。所得些微。亦云苦矣。

結論

溯自上海地產事業發達以來。社會人士以掮客作噉飯計者。多於過江之鯽。而步武後塵相繼而來者。且有增無已。人浮於事。固其主因。而視掮客一業。爲優美之生活者。亦無可諱言。殊不知終日逍遙。身心疏懶。歲月悠悠。轉瞬白頭。其有深具經驗手腕高尚之流。尚能於堅苦奮鬬之中。獨佔一席。若夫初出茅廬。閱世未深之輩。除每日在茶樓品茗外。絕難成就。抑且地產交易。動以萬計。耳濡目染。漸長奢風。舉止動作。相習成俗。謀職業則機緣難遇。覓工作則一無所長。終至進退失據。悔恨無從。天下至愚之事。孰有過於此者。凡素乏經驗而欲濫竽其間者。可不猛省乎。

（註）在歐美除地產掮客外。尚有地產經紀人之名稱。專爲業主抵押、買賣、租借、登記、介紹以及顧問其他關於地產上之一切問題。（海上掛號行家及地產公司卽由此而產生）名雖異於掮客。而實則大同小異。殊途同歸也。

第五十章　掮客須知

掮客之大概情形已如上述。本章所言胥為掮客之常識。與服務之手續。以及個人應有道德。為掮客者。不可不注意也。

第一節　（一）推己度人

掮客職務之艱難。既如上述。而關於學識一項。更覺非易。舉凡押主、押戶、買主、賣主、所應有之學識、為掮客者、均當一一明瞭。凡遇有機會。草帳入手之後。（開列出售（或出押）地產畝分坐落價格等俗稱草賬）當設身處地。慎加思索。假定自己卽是對方。則草賬內所開各件。是否相稱。能否接受。先行推己度人。然後進行。設自思結果認為不當者。則與其徒勞無益。不如毅然棄之。停止進行。蓋人同此心。心同此理。己所不欲。勿施於人。卽使勉强從事。亦必枉費心機而已。

（二）量力而行

凡普通掮客。平日苦無機緣。偶得消息。卽不問成敗利鈍。四出鑽營。更不問自

己有無能力。遂卽尋覓銀東。常至終日奔波。窮年累月。曠日勞身。百無一成。事至無益也。故爲掮客者遇有機會之來。當先自審度。果有相當銀東否。所謀果有可能性否。與其事後貽徒勞之悔。毋寧事先審愼考量之較有益也。

(三)投效相稱

欲謀交易成就。勢須接洽銀東。但接洽之時。尙須審查。如對方專營抵押者。則買賣難以成就。常作買賣者。則抵押必不歡迎。此外資本力量能否相稱。外表豐裕者。非皆資本雄厚。反之似甚平淡者。非皆實力淺薄。須認淸對方之所長。因人而施。明悉其性質資本。然後進行。否則水火難投。無異圓鑿方枘。或爲其戲弄虛與委蛇。則旣費精神。又耗時間。受累不淺矣。

(四)眼光放遠

此處之所謂眼光者。非僅對於銀東。觀察其有無誠意。卽於地產本身。亦當以遠大眼光觀察一切。不僅宜詳查過去。曁現在情狀。卽將來如何。亦當加以推測。蓋能預料趨勢。確定地產將來。則主顧欽佩。其識見必樂與接近也。

（五）言語愼重

凡掮客以生活關係。每有自命不凡。大言不慚者。時用離題過遠。不近事實之語。希冀慫恿主顧。或則杜造事實。顚倒是非。炫惑觀聽。實則事跡昭然。決非語言可以掩飾。其結果反因言語失實。而使主顧憎惡。事既無成。反傷感情。至無益也。所以任此職務者。切忌急求成交。其語言紊亂。口若懸河。尤當切戒。須知要言不煩。處處當實事求是。多言不僅無益。且反受其害。可不愼乎。

（六）稍安毋躁

橫逆之事。難堪之言。身受者每謂不堪入耳。而難於自持。豈知身爲掮客。職務所關。縱遇極度橫逆之事。亦當盡力忍耐。凡涵養愈深。則愈上忍耐。愈堅則愈能虛心下氣。和顏悅色。毋剛强。毋暴躁。須知小不忍則亂大謀。此應極端注意者也。

（七）欲速不達

凡百事業。其進銳者其退速。地產交易。亦時有此弊。往往初時進行極爲順利。而結果毫無。此無他。皆因掮客過分求速之故也。欲達最後目的。切宜按步就班。輒

轉商談。譬如賣方開價爲十萬元。買方祇出價九萬元。相差計有一萬元之鉅。斯時掮客當告知賣方。買方祇允出近九萬元之數。同時並要求賣方折減價數。果能減去三千或三千以上。則告知買方。賣方不願速售。至多略減一二千。同時並告以該產之佳。幸勿失此良機。設能加上數千。則買賣兩方之實數。因一增一減。而相差無幾。其目的卽可達到矣。否則如掮客求成太速。則賣方必誤解買方謀購心切。而不抑價。買方亦誤解賣方急於出售。而不願增價。彼此誤會。終難成交。所謂欲速則不達。良有以也。

(八)保守信譽

信譽之關係重大。盡人皆知。獨於掮客一業。最難保守。蓋因地位關係。無從堅持其主張也。然在可能範圍內。當竭力避免失信。力能行者出諸口。力不逮者勿允人。既經承諾。則個人信譽攸關。當努力踐行。如此則業務自可蒸蒸日上。否則信譽掃地。業務亦必每況愈下矣。

第二節 (一)得難失易

掮客於學識經驗外。平時尚須注重交際。多交銀東。有銀東卽有後盾。有後盾則謀事易成。至於如何交接。則在乎各人之手腕與能力。惟總不外于克己厚道忠於任事。凡一切不名譽之事。尤當深切戒絕。否則人將視爲蛇蝎。拒絕不遑。焉能交接。夫求得銀東。無異旣得資本。當善自維持。蓋得一銀東極難。失一銀東極易也。爲掮客者。如能體會此旨。則前途未可限量也。

(二)注意體面

交際旣爲掮客所必需。但交際之道。首重衣冠。如身爲掮客。而能衣冠楚楚。場面闊綽。則所謀較利。反是則所謀難成。所謂祇重衣衫不重人之惡劣觀念。於上海爲尤甚。已成無可諱言之社會病態。每見貴族化掮客。出入以汽車代步。並以之作爲伴同銀東觀地之用。一則可炫耀銀東。表示闊綽。二則可淆惑銀東眼目。迷亂其心志。例如距離過遠之地。藉汽車速率。而不覺其遠。四周環境惡劣之地。得汽車代步。而忽於詳察。諸如此類。不一而足。因此往往得售其計。但此種伎倆。究於道德有損。昔時尚可偶然行之。現時固不宜爲。亦不易爲也。

(三)稍留餘地

凡一切進行順手。以至達到最終目的。（卽交易成就）乃進而論及酬勞問題。（卽佣金）通常之見。必以爲例所應得。毋庸謙遜。殊不知金錢爲物。至有魔力。如能稍事謙遜。或竟重于交情。絲毫不取。則人必感爲大快。視爲難能。而同時要求該產將來脫手時之經手優先權。銀東必因之而予以同情。因之一處產業。經手數次交易。其得利之厚。以視斤斤較量。使人生畏而失却後來機會者。其出入爲何如。其智愚又何如。所以凡事當稍留餘地。勿爲已甚。須知來日方長。失之東隅。仍可收之桑榆也。

(四)彼此互助

在商業場中。而能彼此互助。非特有益于人。抑且有利于己。現今掮客日多。交易乃日覺其少。因此掮客境况愈趨艱窘。於是不顧道德之流。從中傾軋。實行自殺政策。觀其結果。兩敗俱傷。彼此無利。須知兔死狐悲。物傷其類。豈可同業而自相摧殘者乎。凡爲掮客者。理應彼此互助。聯絡同道者數人。集爲一組。規定各項條例。互

相信守。如甲有業務時。須使乙可插足。以乙之所得。分潤其餘諸同人。將來乙或丙有業務時。仍依此例推行。既可自謀進行。復可分潤同人。一舉而均沾其利。豈非團結互助之益歟。此尙以極小一端言之。其他良法至多。智者固不難觸類旁通。見機而行也。

第三節　其他常識

掮客於上述各項。可資參攷外。尙有三點須留意者。事關掮客利益。特分述于下。

(甲)拔短梯。　分內之事。忽而斷絕關係。謂之拔短梯。(一稱拔橋)例如草賬送至買方。(或押主)買方與賣方(或抵押雙方)直接成交而撇却掮客。希圖省去佣金。諸如此類。甚爲困難。因之普通腦筋簡單之掮客。每將草賬內所開永租契號碼或地册號碼或畝數等故意誤寫。使對方不能拔短梯。但此法非常愚魯。靈敏之銀東。定可因查詢而明瞭一切。所以與其僞寫而有損信譽。不若事前審察銀東之行爲道德及已往之事。

跡而定取舍或則當面說破以免意外。

（乙）委託書。　除拔短梯之外對於賣方（或押戶）亦有一事須當留意如賣方（或押戶）出售（或出抵）產業除開草賬外同時須索一委託書或約期書書明委託某人（掮客）代理出售某處產業並規定期限（期內有效期外作廢）能得附帶地捐單或正式造屋圖樣等則更佳蓋設無此手續恐介紹期間賣方（或押戶）另與其他掮客接洽不但本人徒勞無益且致開罪己方買主（或押主）故委託書實不可少甯使於期內介紹不成到期退還。

（丙）賬單來源。　因間接授受而來之草賬務須默記日期及授受人之姓名住址決不可草率袋藏漫無稽攷以致有主顧而不得地主釀成笑柄爰特一併附誌於此務希注意及之。

附委託書（地主給公司或掮客以作委託之憑證）

立委託書　今將　地產（房屋）專託

代爲　以　日爲期期內原主或介紹人決不另與他人接洽

成交如有違約願賠償佣金過期卽作廢無效所有詳細條件開列於後

產業坐落　界　路

執業憑證

永租契　冊第　號

土地證　字第　號

田單　保　區　圖　圩　號

局地冊　號

地　畝　分　厘　房屋建造於　現　租約

掛號擬　保險

期限　年息長年　佣金

房屋現歸　　　　經租以前　　　　抵押

立委託書

介紹人

中華民國　　年　　月　　日

第五十一章　保險

現值進化時代。任何業務。無不竭盡科學方法。以保障其安全。萬一天災人禍等不測之事。突然發生。業主、乃有、預防、之策。卽保、險、是、也。業主向保險公司投保其財產。付給保費若干。訖由公司出給保險單。註明保戶姓名。產業坐落。保險額數。有效日期。並所保種類。以及一切條款等項。作承保之證據。現時歐美各國。對於保險種類及範圍極廣。名目亦夥。茲僅就關於建築物者略述之。間有數種。雖爲滬市現時所無。然爲詳備起見。不妨並舉其名目如下。

第一節　(一)保險之種類

(甲)賠償因下列事情所蒙之損失。

火災。　風災。　地震。　水漬。　漏水。　罷工暴動。　玻璃撞碎。　汽鍋爆裂及其損害。　引擎及風輪之損害。　兵險。

(乙)保障收入之損失。

租金保險。（包括因火災所受之損失）信用保險。（包括因租戶不付租金而受有之損失）佔居保險。陰雨保險。

(丙)擔負不測事情之責任。

工人之撫卹。主人未可預定之負擔及公有責任。電梯保險。

綜觀上述各項保險情形。各有不同。然於房屋損害之保障。可謂無微不至。但上海目下對於建築物。較爲普通之保險。僅火險與玻璃撞碎二種。此外雖亦有保兵險者。然非在危險時期內不多見也。卽玻璃撞碎一項。尙屬少數。他如人壽、汽車、平安等各種保險頗多。因不屬於本文範圍內。姑從略焉。

(一)火險之始源

火災保險之創始。乃發起於公歷一六六六年之後。因是年倫敦大火。以致數千地主列於破產地位。因之引起世界人士之注意。而創設保險業務焉。現滬市之房屋在略較繁衝地段內者。幾無一不保有火險。是保險業務之需要與發達可知矣。

第二節　（一）上海火險分類

房屋險。——銀行。　公署。　西式住宅。　華式住宅。　學校。　商店。（以及各種房屋建築並地場上材料。）

廠棧險。——絲廠。　紗廠。　麪粉廠。　電汽廠。　各種製造廠。　洋棧。　碼頭。棧房。　各種堆棧。

貨物險。——生財。　貨件。　衣服。　裝修。　行李。　傢具。　機器。　器皿。（存儲在以上各種廠棧等房屋內及地場上者）

以上各項保險費價目各有不同。一項之中。又有頭等建築二等建築之分。凡房屋用磚、石、水泥鋼骨建築。四面有高大圍牆。屋頂蓋以鋼骨水泥。或瓦、或白鐵者。爲頭等建築。凡房屋用磚木建築。或門板係木製。而屋頂用瓦蓋者。爲二等。如列於頭等建築。則取費較廉。因房屋不易火焚。縱遭波及。範圍亦不致擴大。二等建築則因其材料較易引火。故取費略昂。茲將通常之價目列下。

（二）　火險費價目

種類	頭等建築每千兩保險費	二等建築每千兩保險費
銀行　醫院　莊號　教堂　公署　公所　住宅　學校　公會（證明無製造或堆儲貨物者）	八兩	二十四兩
石庫門典當　住宅　店舖　零售或躉批之行號可存儲貨物者（惟證明不儲棉花及危險品者）茶館　酒樓　總會　公衆宿所	十二兩	二十四兩
旅館	二十四兩	五十兩
印刷所　炒茶棧　製罐廠　肥皂廠（用水汀者）	四十三兩	八十五兩
石庫門房屋開設之印刷所（用馬達不逾十四馬達者）	十六兩	三十二兩
汽車行	廿四兩	四十兩
戲館	五十兩	一百兩
絲廠　絲織廠	廿一兩五錢	四十三兩
影戲院	六十兩	一百二十兩
絲頭廠　篩茶棧　米廠　染坊　毛織廠　針織廠　煙廠　織布廠（香煙雪茄煙製造者）	二十九兩	五十七兩五錢
肥皂廠　麫粉廠	五十七兩五錢	八十五兩
棉花堆棧	四十兩	六十兩

堆棧（儲絲繭雜貨無危險品者）	十五兩	三十兩
房屋建築工程（連地場上之材料）	九兩	十二兩五錢
木場（段木無鋸木者）		十八兩
板木場（用手工鋸木者）		三十五兩
鋸木場（用電力者）	八十五兩	一百廿七兩五錢
紗廠碼頭各棧（因名目繁多隨時勘察情形而定價額）		

以上所述價目。其保險品以在租界內者爲準。設在閘北及華界陸家浜之南以及浦東者。照章加二成半。南市及城內則加一成。

上列價目僅係大概毛數。其凈數則各公司各有定章。高低不一。以雙方交情及所保額數多寡而定。

第三節　兵險

凡保兵險者。因係特別性質。平時決無人顧及之。除非在危險之際。始向保險公司投保。因之保費亦無一定價目。須視戰爭時危險狀況而定。有時保險公司因

環境過于危險竟予拒絕者。間或承保。亦必係平日在該公司保有火險之主顧。故值緊急之時。公司中對於此項兵險均不願招攬。經手人亦無甚過大折扣。是故此類保險殊難起色也。

第四節　(一)房屋保險切勿連底脚及陰溝在內

昔時對於保險手續不明瞭之業主。每多以房屋底脚及陰溝一同列入保險單內。因之時起糾紛。蓋房屋被燬無論若何嚴重。而底脚及陰溝終不致被損也。倘房屋焚去淨盡。祇剩有底脚及陰溝。保險公司必在賠款內扣去底脚及陰溝之價值。而屋主對於該項留剩底脚及陰溝又毫無用處。因之所受損失頗鉅。現今房屋保險於單上多註明房屋底脚及陰溝。不在保額內。

(二)估正價目

房屋在投保時。宜詳細估正實在價目。過多或過少。均不適宜。須知以多保少。雖能減少保險費。但設或被災。除本人受重大損失外。保險公司尙恐另生問題。如以少保多者。或係業主之用心過細。或別有作用。但將來如果被燬。非惟不能如願

索賠。且將橫生枝節。因公司於被燬之房屋。必須請公正人調查估價。若估出所保數目不實不盡者。必發生爭執。決難如願以償也。

(三)完全賠償須房屋全部燬去

凡不諳悉保險情形者。每多以爲房屋一經火焚。無論被燬輕重。即能取獲保險單所訂定之賠款全數。豈知此種理想。恰與事實相反。蓋保險公司能照單賠償所訂全數者。除非房屋全部燬去。設所燬尙有餘留部份。則須在所保之數內扣去未燬部份之價值。而僅償已燬房屋之數而已。

(四)應付公正人手腕

保險之房屋被燬後。設尙剩有殘餘部份。或公司認爲估價與所保之數不符者。保戶與公司勢將發生爭執。乃請調停人(上海稱爲公正人。大都爲洋商拍賣行家。)履勘估價。保戶遇有此等情事。對於此項查勘之人。須以愼重態度相待。毋爲其巧言所欺。因此等人大半與保險公司有關。其唯一責任。在謀減輕公司方面賠款之數目。間或有保戶與公正人私相聯絡者。然終不易爲也。故保戶遇有此種

情事發生。應商之於富有保險經驗者。請其指導。當可增加不少利益也。

(五)有效時期

火災之發生。最難測料。公司於保險單之法定有效時期。普通多自投保日起至到期日止。如在期前五分鐘被焚。公司亦須負賠償之責。但房屋被燬後。須立即向投保之公司聲請賠償。以防其藉口卸責。蓋有信用之公司。當無此種不道德之行爲。然亦有不顧信譽之公司。往往慣用取巧方法。以圖規避。此保戶不可不防者也。

第五節 (一)保空租

房屋已燬之後。未建造之前。業主於租金受有損失者。事前亦可向保險公司投保該項空租。其保額爲建築期內之總租金。保費與他項同。

(二)公積保險金

每有經濟家對於產業。並不保險。而計算其每年應付出之保險費用。(或數家併合一起)另行儲存。作爲火燬後之賠款。此種辦法。亦係另備一格。但現時房

屋大都爲流動性質。此種辦法。並不十分普及也。

第六節 (一)保險單須連同收條

凡業主保有火險者。其保險單務須藏於他處。切不可置于所保之房屋內。蓋防其同時被焚。則失去要求賠款之憑證矣。此外尚有一節。保戶不可不知者。保戶每多以爲保險單爲要求賠款之唯一憑證。祇須保藏此紙足矣。其他可無須注意。詎知出事之後。擬圖卸責之公司。定必向之索閱保費收條。倘業主能取出者。則對方當然無從藉口。否則必以未曾交清保費爲口實。而冀脫卸賠償之責也。

(二)毋貪小失大

保險之原則。係防被災後受損失也。如出事後而不能取得賠款。則枉費財力。何必多此一舉。現時上海保險公司林立。收費高低不一。有相差一倍之鉅者。國人心理。大都愛惜小費。極喜向取價較廉之公司投保。殊不知出事後。此等公司多係資力薄弱。甚有藉此欺詐斂財。每遇出險賠款無着者。如此則雖經保險。而等於不保。且枉耗保費。何益之有。故投保之時。須擇其資本雄厚。而有相當信譽者爲妥。雖

保費較昂。然其數有限耳。

（三）挽回權利

現時華人辦理保險業者甚多。然國人心理。類多不信任之。殊不知其中有相當信譽者。較之洋商中之奸猾者可靠多矣。但多數人之心理。寧願舍此就彼。雖因華人之事屬初創。而洋商之根深蒂固。然亦當本愛國之心理而挽回利權也。

（四）另有折扣

凡有學校畢業憑證之建築師。其所設計之房屋。其保險費在淨價內。尙可減去一折扣。因其對於設計房屋。有相當年代之訓練。此種辦法。大部發起於洋商保險公司。因在外國凡爲建築師者。多由專門學校出身。我國現時尙少此項專校。建築師大半出自練習生。故對於此項折扣。除在國內或國外學校畢業者外。不能受同等待遇也。

（五）門牌號碼

保戶所在地之門牌號碼。須註明於保險單上。如在公共租界或法租界者。以

工部局或公董局所編列之地冊或門牌號碼爲標準。如在華界者。則以市政府所編列之門牌號碼爲標準。倘遇當局將門牌號碼改編情事以致保戶房屋號碼有所變更。保戶應持同保險單至投保之公司。聲請更正。

（六）加保及另保

保戶如經保險後。認爲數目尙未保足。而欲在另一保險公司加保若干者。須持同保單至原保之公司聲明加保事實。添註於保險單內（而於加保之公司亦須在投保時聲明）若於所保物品中。含有炸藥火藥煤精鏴水電石硝磺火柴等。最易引火之物。保戶應將此項物品。別貯妥善棧房。另議保費。

第五十二章　建築學

數千年來民族進化無止境一切起居服用日臻優美以房屋言之由穴居野處而伐木構屋而至高樓大廈美奐美輪負乎尙矣每觀一時代之中雖有一二特出人材於專制帝王之皇宮苑囿及貴族顯宦之別墅名園結構精巧匠心獨運成爲時代之建築代表品然既無一定之原則亦無一定之方式知其然而不知其所以然間有一二優秀之士有所發明又秘而不宣個人雖有心得却不能推演闡進遂致眞傳漸失日趨簡陋房屋之略具曲折富有美術觀念者難以概見因之建築學術亦復無人顧及廣陵散竟成絕調矣晚近與外人通商之後歐風東漸上海一隅爲各國僑民之集中點歐美人士於建築學術各有專師乃各聘其母國之建築師繪圖建屋於是黃浦江濱崇樓巨廈如春筍怒茁猛增無已國人亦羣起效法此項學術乃漸爲社會人士注目之點矣

第一節　古代之建築

今之嗜古不化者。每以吾國昔日雖無建築之專門學術。而各地之高樓鉅室。叢林大廈。亦能傳之數百年而不朽。又何須乎耗財勞神從事更張耶殊不知昔時人心淳樸。物料豐富。於建築材料多採取極堅固之品。且該時工匠尙有道德觀念絕少偸工減料之弊。因能傳之久遠。然其建築方式已成過去陳跡屋之高大者。乃以巨木爲梁柱。墻之堅實者。乃以糯米漿溶灌。或以厚及八寸寬逾一尺之磚石砌之。此類似缺科學化之構造。蓋當時無製圖繪畫之器械。其圖樣均係隨意而成。不能以比例放大縮小。除繪圖人之外。觀者不易明瞭。所需材料若干。工人幾何。工竣何日。凡此種種。俱難得其正確預算。其浪費財力精神。實爲不經濟之尤者也。間有不良工人。偸工減料。以致朝成夕圮。不僅業主受害。且影響及於社會之安危關係。豈淺鮮哉。

第二節　建築學之重要

現時交通便利。車馬衆多。如電車汽車等往來不絕。重率愈增。地基震動亦愈甚。兩旁房屋暗中受其搖動。若房屋建築時。無相當學識。於建築物之載重不能明

瞭。則建築後決不能持久。因之現時當局。（公共租界工部局法租界公董局華界工務局）於建築房屋之規則督勘極嚴。稍有不合其營造執照即不給發。是以此項專門學術爲現時所重要矣。

第三節　現時吾國之建築方式

吾國昔時之大匠名工。既已失傳。值此進化時代。需要此項人才又極急切。於是不得不以歐美爲借鏡。泰西各國。視建築學爲重要科目。大學設有專科。我國賢俊有志於斯者。乃遠涉重洋。以事研究。因此吾國之建築大半均爲歐美式。而於舊有東方式之建築漸少見矣。近年來有志之士。以國粹之不可不加保存。方式又不可不合於時代性。乃有新舊合參之辦法。外表式樣。則摹倣昔時宮殿之遺型。取其富麗瑰偉也。內部材料則仍用水泥鋼骨。取其堅固耐久而能防火也。於是推進改良之中。復不失我東方特有之建築術法。至善也。此等建築分有南北二式。南式角科高而尖。北式略低而平。以斗作爲點綴。公共機關多採用之。人民居室。則因佔地太廣。殊不多見。

第四節　建築師與工程師之概別

世人不察以爲凡屬於房屋之工作概歸納於建築學內而於建築師與工程師之別尤多相混實則建築師與工程師顯然各別者也建築師之主要責任係屬於房屋建築之設計光線空氣式樣以及計算普通材料載重等而於水泥鋼骨需用之數量及載量之輕重則由工程師估計其爲工程師者不過按圖索驥而已換言之則建築師係屬於主腦工程師則爲四肢是工程師易爲而建築師難也

第五節　上海建築事業之發達

上海因地價日高業主爲本身利益計於房屋一切不憚精益求精以謀居處之安適地位之節省式樣之美觀故建築師之需要乃日繁加以地質鬆輭不堪過量之載重爲最大缺點蓋上海地基載重平均每一方呎僅能受一千七百磅（公共租界所規定者）之壓力而車馬往來繁多地基之震動益甚於房屋之關係綦切若不明瞭建築之原理不用妥善之方法貿然興工載重逾量或震動過烈則將有傾圮之憂故業主欲建造或翻造房屋必須先委託建築師設計一切因之現時

上海建築學之發達。堪爲全國之冠也。

第六節　上海建築之變遷

房屋建築之式樣。亦猶人之服裝。隨時變遷。鮮有定式。吾國之建築學。倣自歐美。故最初改進之時。以希臘羅馬式爲多。繼而又因法國式樣富美術性質。亦甚流行。然其缺點在于太爲繁華。耗費較多。殊不經濟。遂又進而爲美國式。或西班牙式。取其淸爽而省費也。最近則盛行立體式。卽所謂德國式是也。總之見異思遷人之恆情。然其主要。以合乎美觀。及省費爲原則可也。

第五十三章　建築師

建築師受業主之委託。執行建築範圍內之事宜。如預擬建築方略。進行設計草圖及正式圖樣。編訂建築章程及合同。供給詳圖。發給承包人領款憑單。以及關於工程上一切手續。管理方法。暨督察工程。均爲建築師應盡之責任。其所取酬金。則視工程之繁簡及大小而定。（數目類別見後文）建築師受業主委託後。應於着手前向業主索取正式委託書。述明某處房屋請某建築師設計繪圖。由業主簽名蓋章。以作憑證。蓋有等業主。於建築師設計繪圖之後。復另延他人任之。因未持憑證。不能向其索取酬勞金。所以在未經起草之前。必須向業主索取委託憑證。以免枉費心血。然雙方相知有素。交情深厚者。可無須多此一舉。

建築師在設計之先。首應攷察業主之經濟環境。或可稍事富麗。或當力從樸實。蓋普通業主心理。祇知所需房間幾何。費用若干。佔地多少而已。而缺乏建築常識。建築師在此種情形之下。倘業主係屬素有身家而富于資財者。則其所擬計劃。

不妨稍事華麗。設業主資財。並非充裕者。則僅可就其指示範圍而設計。不得超越。慮其實力不充。而發生他虞也。建築師既受業主委託。換言之。亦可稱爲業主之設計代理人。當以業主之意志爲意志。切忌自負不凡。欲顯己之聲譽而置業主之主張于不顧。致爲業主所厭惡。則於業務上受影響矣。總之務須隨機應變。見景生情。是爲建築師者不可不知也。

附建築師之條例

(甲)取費之標準

紀念建築物。　照全部建築費(此數包括建築材料工價一切工程之費用並承包人盈利與費用亦在內)一分計算(卽百分之十)

住宅在二萬兩以內者。照全部建築費(仝上)八厘計算(卽百分之八)

拆改舊屋暨裝修門面。照全部建築費(仝上)一分計算(卽百分之十)

內部美術裝修。　照全部建築費(仝上)一分五厘計算(卽百分之十五)

園藝建築。　照全部建築費(仝上)一分計算(卽百分之十)

(註)酬金至少照全部建築費六厘計算。(卽百分之六)

上海外國建築師所收費用。較之我國建築師。略有軒輊。並註明如下。

●上海外國（英國）建築師所收費用之大概

合同規定之造價逾二千鎊者。取費百分之六。

合同規定之造價不逾二千鎊。最初之一百鎊收費百分之十。遞減至百分之六。如額數爲二千鎊。則視工程之性質爲斷。

房屋如改造或係增加部份者。則取費不得超過上列取費之二倍。

設計內關於裝置、設備、點綴、或複雜構造。須收特別費用。視情形而定。關於傢具之設計亦然。

如設計後。業主不建造者。則業主應照實行建築費用。依上述百分數內給三分之二。

如業主放棄設計之一部或全部。或建築師中途停止業務。其費用如下。

(一)建築僅製草圖並預算體積之大約造價。或他種估計者。則取費應照估價。依上述之百分數內。取四分之一。

(二)建築師不僅製圖估計。且已製備足用之大樣及條例。以便備料開標者。

則取費應照估價依上述之百分數內三分之二。

（註）若用舊料（全部或一部）造屋或業主自備材料人工車輛此百分之計算與全由營造人用新料者同。

關於下列之事項未包括於上述百分數之內。

屋址與地段是否適宜之諮詢。　屋址及建築之交涉。　屋址或房屋之測量測平面線。　測繪現存之房屋。　因業主之命製備外加關於物質上改造或加增所必須之草圖設計。　開工前修改已製之工程圖樣及條例。　開工後修改圖樣或另製新圖。　因改動或增加而有之其他業務。爲業主及營造人之用。　添印圖樣及爲地主隣產業主當局之用。　添備圖樣與地主隣產業主或當局交涉。　請領執照。　關於公共牆身光線及他項便利之權利保留或限制的協議。　關於訴訟及仲裁之業務。營造人身故或破產所致之事務。　營造人不論因何原由未能遵約進行工作。或有疏忽處之交涉。　因工程員之舞弊或疏忽所致之事務。

關於建築時水火風雨有關之事務。　關於場地或花園設計之業務。

（乙）額外費用

凡建築師承辦之一切相關事宜。雖非出於建築師之籌劃。亦應享受相當之酬勞費。又如工程上之一切旅費。及特聘各種專門工程師技師顧問之酬勞金。均應由業主償還。

（丙）付款期限

草圖告成經業主贊同。業主應交付酬勞費二成。（根據工程總數百分數之約數）（下同）

投標圖樣及章程完全告成。業主應交付酬勞費四成。

業主與承包人簽訂合同。俟興工兩月後。再由業主交付酬勞費二成。

餘二成則待房屋落成時。完全付清。

（註）以上分期付款辦法及酬金成數。（除外國建築師外）係中國建築師學會所訂。如雙方係屬友好。則可於房屋落成時。一次付清。酬金多寡。亦無嚴格定數。

(丁)建築師之責任

建築師除繪圖外。雖可代表業主執行工程上之普通督察。(與常駐監工員不同)倘工程與圖樣或章程有所不符。建築師可糾正之。但不負任何承包人履行其與業主所簽合同之責任。

建築師發給營造人(或承包人)之領款通知單。僅可認爲就建築師之意見。工程已達於所開之價値。而付款之責任則不負担。

建築師可以業主之同意。聘請工程員或監工員。該員等得受建築師之指導及管理。惟該員等有任何欺詐行爲或忽略之處。建築師不負責任。該員等之薪金。應由業主支付。

(戊)所有權

一切圖樣及說明書。均爲建築師之所有權。不論工程進行與否。均須交還建築師。在未經建築師之許可。不得擅與他人。或移用他處。

(己)變更工程

建築師在工程進行中認爲與委託者（或業主）有利時。有權變更建築式樣。或加或減。惟以對於業主造價無物質上之增加爲限。

（庚）有效時期

擬定之工程於圖樣製備後二一年內。延不進行者。建築師之酬勞金。須按全部工程之費。照數付給。

（註）中華建築師學會所訂定之建築師業務規例條文頗多茲擇其要者略錄之于上

第五十四章　工程師

與建築師有啣接關係者。厥爲工程師。因建築師僅担任房屋之設計。而工程上所需之專門物料則由工程師計算之。各有職責。不相紊也。是以建築師於房屋設計繪圖之後。於應用之特種材料。如水泥鋼骨或鐵架之需用多少。及尺寸重量成分。均交由工程師計算。但現時進化日繁。於屋中之冷熱汽管。以及多種複雜之設備。遂產生電力水力等之各類專門技師焉。

本文僅就房屋之重要部分而言。海上現所需要之最繁者。乃計算水泥鋼骨之工程師也。因近年來業主鑒於水泥鋼骨之建築。足以避免火災。且能耐久。雖造價稍高。亦所不計。加以地價日漲之關係。建造房屋多係三層以上者。不適于木料建築。乃以水泥鋼骨爲主要材料矣。是故近年來滬市之建築物。幾無一不需工程師之計算也。

工程師於建築圖樣審核明瞭後。則照式另繪一圖。專門計算應用鋼骨之根

數。粗細長短。及水泥鋼骨之厚薄。詳註於繪圖及計算書中。交由建築師轉呈當局。（公共租界工部局法租界公董局華界工務局）請予鑒核。俟取得許可證（即照會）後。方可興工。設無工程師之詳細計算書。則雖有完備之圖樣。而於建築物載量之輕重。與鋼骨材料之支配等項。一無依據者。當局不能澈底審查。必將加以駁斥也。

工程師之費用。應由業主另外負担。數目多寡。則視工程繁簡及所用材料而定。有時工程師之費用包含於材料費之內。（出售建築材料之洋行有數家免費計算）如建築物內容需用大部分之鋼骨水泥混凝土或鐵架者。則有時建築師與工程師之業務費用。約為造價百分之八、五。此項費用。大半由建築師轉交工程師。

工程師於建築圖樣。如認為不合於建築原理。於建築之任何部份有妨碍建築中之佈置或外表者。或將有發生危險性之可能者。工程師當改正調和之。必使全部工程無缺點。如遇此項工作。則較之單純計算任重、樓板、柱子等。其時間較長。應於所取費外。加取相當之酬勞焉。

第五十五章　建築繪圖(俗稱打樣)

第一節　儀器與材料

機械圖畫所常用之普通繪圖儀器及材料。與建築工程所用者大略相同。

鉛筆（Pencils.）所用者係軟性鉛筆。繪圖員在未用熟 2B 鉛筆之前。其學術想未能有所進境。蓋此種鉛筆可以畫極粗或極細之綫。且便於作各種繪圖之工作。由草樣起而至大樣。(卽詳圖)

在建築事務所中。其新進之練習生。及年輕之繪圖員。每喜用硬性鉛筆。凡有經驗之人每稱之爲釘。蓋軟鉛筆較之硬鉛筆。便於在紙上發表各種觀念。至於硬鉛筆祇能在機械工作上應用之。繪圖員在用熟之時。當注意勿趨草率。且不能以草率及齷齪之圖歸罪于應用之軟鉛筆。HB 及 B 爲最有用之鉛筆。在設計上。則可用 2B 鉛筆（現時滬上凡無甚重要之圖樣。大都以極濃之鉛筆繪之）

橡皮(Erasers.)橡皮者。爲繪圖員之好友也。拭去詳圖之錯誤。硬橡皮爲最適用。軟橡皮爲移去紙上鉛筆痕之用。且能于薄印繪紙上。不致損及其紙面。在研究草圖時。橡皮實爲最有用之物。夫工作迅速之繪圖員。每信任其橡皮之能力。故敢大胆以進行其工作。

全副儀具(Set of Instruments.)工欲善其事。必先利其器。自以採用優良之用具爲上。可以裝用鉛筆頭墨筆頭並能加長之大小圓規一副。大小分度儀二副。分度小彈弓規一副。能裝鉛筆頭墨筆頭小彈弓規一副。劃線筆二枝。是爲普通繪圖員所用儀器盒中之必需物也。

繪圖板(Drawing Boards.)繪圖板。須備兩塊。一塊爲劃小樣之用。一塊爲劃大樣之用。長短寬狹視地位而定。此種繪圖板之每邊須光直。最好以硬木爲之。其中心則以軟性檜木成之爲最適用。板後須用木條釘搭。以防木質收縮。而生離縫。(有多家事務所則全用檜木。)其做工須精細。並宜加以保護。倘其四角均爲正確之直角。則可利用丁字尺。在左右兩邊劃極長之綫。否則丁字

尺祇能用之於板之左邊而已。

三角尺及丁字板（Triangles And T-Squares.）丁字尺之長短須依繪圖板長度而定。其材料爲挺直之硬木。邊鑲黑檀木或雪羅魯特。（Celluloid.）簡單不能移動之丁字尺。最適宜於普通事務所之用。能移動之丁字尺。有時能變動原定所在。應用該種能移動之丁字尺之前。須註明所欲用之角度。因在半途發生變動。則先時所劃之圖。未必能與以後所劃者相符也。

三角板須有兩塊。一爲六十度。一爲四十五度。所製之材料頗多。或以梨木製之。或以銅製之。或以雪羅魯特製之。或以硬化樹膠（Vulcanite.）製之。事務所中普通所用者。以第三種爲最多。

著色用具（Materials For Wash-Drawings.）具有各種顏色一盒。色碟、畫筆、海綿、吸水紙、錠墨、硯池、洋紅及洋藍。

圖畫紙（Paper）圖畫紙之大小雖有一定尺寸。但隨用途而定。凡紙質佳者。非惟便于用鉛筆、墨水及著色。即在用橡皮揩過後。仍能著色。紙面甚光滑者。便

于用作細鉛或墨水畫之用。紙面較粗而其質佳者。則便于作精良之畫。

著色紙（Tinted Papers.）灰色及其他顏色之紙。亦可用鉛筆、鋼筆、或墨水以作畫黑影之用。白粉爲著强光之用。（上海繪劃正式建築圖樣。對於上述二紙多不用之。）

印繪紙（Tracing Paper）印繪紙厚薄不一。厚者價昂。適於各種軟硬鉛筆及上墨水之用。薄者價廉。祇能適于起草或初學者之用。但無論厚薄。均可以之晒成藍色或他種顏色之紙。印繪紙之放置。務須留意。不可近潮濕。受濕則起紋路。不易繪劃。然亦不可置之過炎灼之地。因過燥則性變脆。易于破裂。上海建築繪圖多半用之。幾爲不可少之物也。

蠟布（Tracing Cloth.）乃爲重要工程便於揩拭鉛筆錯誤。或草率繪劃之用也。如求便於在蠟布上上墨水者。可採用下列三種方法。使墨水易於劃上。（一）普通之方法。可在布上塗一層白粉。將散粉拍去。或用細布做袋。中貯白粉。在布面上拭抹。（二）用汽油將布面揩淸。（三）向美術材料店購買牛膽汁

(Oxgall.)與墨水互相混合。有時可用鉛筆直接劃於布上。待墨水塗上後。再以汽油揩去其鉛筆痕形。普通均用蠟布之粗糙面。但其間有經驗之繪圖員。喜在光滑面上墨水。如是彼等以為可使點綫格外分明。而後將反面再以白粉塗之。

比例尺(Scales.)　欲將原圖放大或縮小。或欲將草圖移至正圖時。比例尺實為最需要之物也。其材料以木或骨或竹製之。上海所用之比例尺分有二種。一為公尺(法尺)比例。一為英呎比例。大概普通所用者以英呎為多。一吋作十六呎(或公尺二百分之一)為草圖之用。一吋作四呎(或公尺五十分之一)或一吋作八呎(或公尺一百分之一)為正圖之用。半吋或一吋或一吋半。或三吋作一呎者。為詳圖(即大樣)之用。建築師普通所攜用之比例尺。其長為六吋。取其簡便而便於普通度量也。其長一呎許者。乃繪圖室(即打樣間)普通所用之比例尺也。其長二呎者。乃工場中所用之尺也。

第二節　綫之劃法

（甲）綫之類別——每劃一綫。無論長短粗細。須屬一律。有時爲配景關係。稍有變化。在同一圖之中。每因各部性質之異。亦有變化。如不在同樣圖中。有時亦須隨其精粗而生變化。但在任何情形之下。其綫須劃得分明而正直。不可稍有歪斜。凡劃竪面圖樣時。其較近部份之綫。須較稍遠部份者爲粗。粗者可使圖樣更覺顯明。劃弧形之綫。最好用手畫成。如是可較用圓規者。愈能表明其性質也。學者對於劃綫一節。務須加功練習。須知劃綫乃繪圖之基礎。不能劃得正直之綫。即不能繪劃任何圖樣。蓋綫不直。則所繪之圖。必不正確。不正確。豈能付之營造乎。

用圓規時。勿使在紙上留有大洞。圓規之兩脚須稍彎。使鉛筆或墨筆尖或分度針直竪於紙上。劃鉛筆綫時。不可用力過重。否則紙上必留有壓痕。執劃綫筆。須與鉛筆執法同。並須輕輕着筆。倘用力過重。則紙必爲觸破。劃綫如過於靠近丁字尺或三角尺之邊。則筆尖容易自相並合。而劃出之綫必過細。墨水在劃綫筆中宜自由流下。且須時時調換墨水。每次並宜揩拭潔淨。倘墨水有

阻滯不能流下時。可用手指蘸水觸筆頭。另以細毛管往下刮去乾墨。則墨水自可流下。劃綫筆靠近尺之一邊。每次上墨水之後。須將外面墨水揩淨。否則一靠尺邊則墨水往下流散矣。當圖樣劃就墨水後。則鉛筆痕可以揩去。學者最好能慣於用鉛筆劃重要綫之後。立卽用墨水劃其上。使其養成工作迅速之習慣。但繪圖員須待確有把握時。始能應用此種方法。

(乙)在竪面圖中之影綫或表示影像之綫。——凡綫表明下部或右邊之影者。須較他綫爲粗。此種劃法。在建築繪圖中常用之于製版之用。(見下圖)

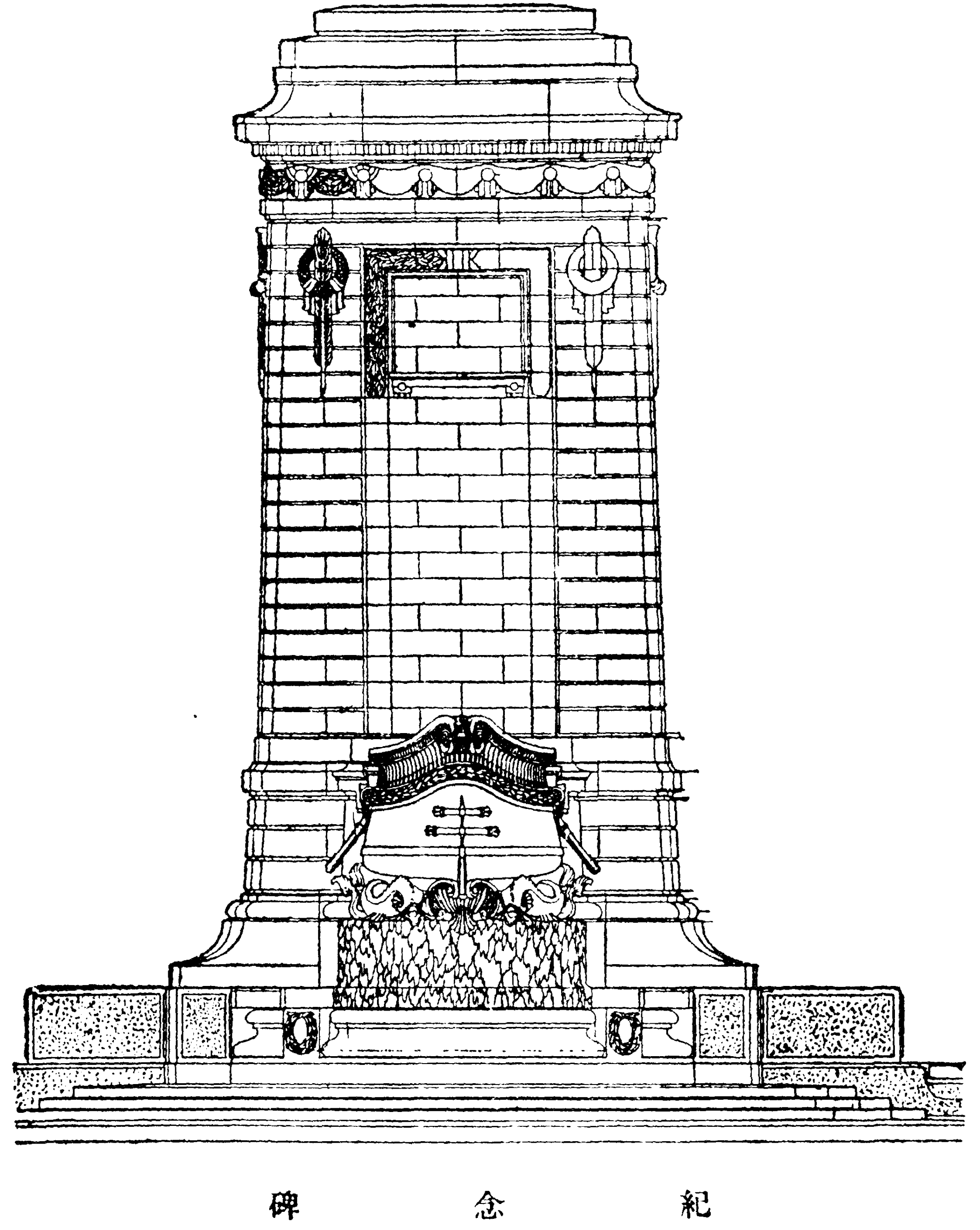
在陰影處之綫

在圖樣上倘欲表明陰影者。則可用着色之法以表明之。如其上部或左邊之綫要表明有强烈光線者。則可將其他部份之綫加粗。以作反光之用。凡劃到轉角之綫。其綫頭須與接綫之綫頭互相脗合。毋使不聯或劃出其頭。

合接之線

在竪面圖中。其向外之面。可用粗綫劃之。在內部者。則可用細綫劃之。泥水工作之接合綫。及彫刻之細綫。均可用淡墨水劃成之。下列之紀念碑圖樣。足以表明建築劃綫之方法。

有時採用各種顏色之綫。以代着色之用。紅色以代磚瓦。藍色以代石塊。黃色以代木料等等。



紀念碑

第三節　定義

建築繪圖者。係幾何式也。倘學者欲依一模型物而繪出圖樣時。則先當明瞭作該模型物者之原意。再攷慮自己進行之方法。要繪出使人完全明瞭該模型之樣式大小內容於紙上者。非具有平面圖剖面圖豎面圖（一稱平視圖、剖視圖、豎視圖、）不可。如學者要以一吋作四呎。或一吋作八呎等之比例尺繪之。則先須量出欲摹繪之模型大小之尺寸。放大之或縮小之。

（甲）平面圖之定義（Plan.）房屋之平面圖者。係墻、柱等物橫剖之面樣也。足以表示開間之大小房間之作用。廳堂庭院之位置。以及各種建築物之地位。大小、寬狹、長短、如墻、門、窗方柱、圓柱、半露柱、火爐架、樓梯等。進言之。可視爲建築物半面之印象。在平面圖上。其結構均以平剖面表明之。故平面圖之第一意義。乃表明建築物之地位。爲設計最先之計劃圖樣也。

（乙）剖面圖之定義（Section.）剖面圖（亦稱川宮圖）係房屋之垂直剖面。表明內部建築物及結構之圖樣也。與平面圖之大小地位完全相同。惟一爲橫

剖。（平面圖）一爲直剖（剖面圖）而已。欲表明建築物中之主要結構。非此圖不可。

但一張剖面圖。不足以表明其內部之一切。普通至少須有二張。一係縱長剖面圖。（一稱進深川宮圖）（Longitudinal Section.）爲房屋正面之垂直剖面。一係正橫剖面圖。（一稱橫梭川宮圖）（Tranverse Section.）有時在豎面圖旁。劃一剖面圖。此圖可稱爲剖面及豎面圖。或川宮及面樣。在該項圖樣上。苟內部裝修等物。處於豎面圖內不能表明其結構。而於事實上必須顯示者。則可劃虛綫以表明之。如煙囱眼、樓梯、踏步等。

（丙）豎面圖之定義（Elevation.）豎面圖係表明建築物外部式樣、高低、大小之圖樣也。建築物四週式樣不同者。須備有正面圖（Front Elevation.）側面圖（Side Elevation.）後面圖（Rear Elevation.）以表明之。（一稱正視圖。側視圖。後視圖。）否則不能表顯建築物外部式樣之完備焉。

第四節　建築繪圖學中軸（Axes.）之重要

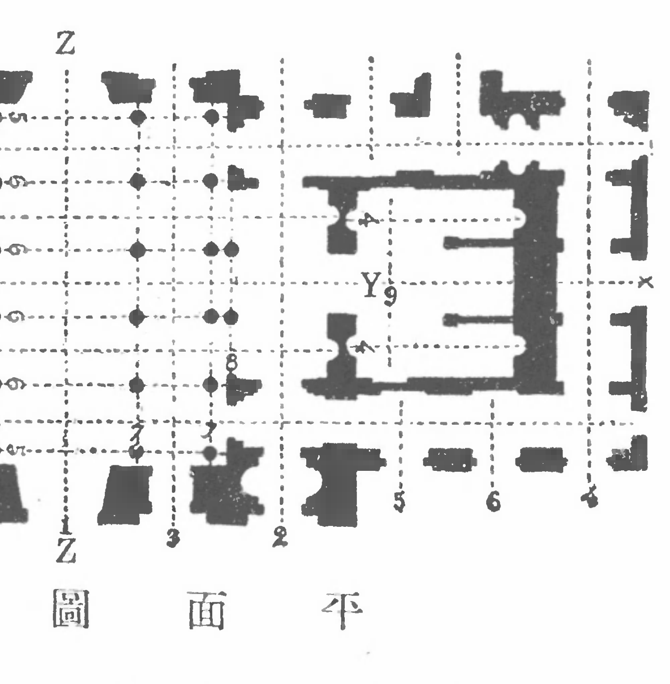
軸爲設計及湊合各部正確之指南。在幾何學中之軸。係一綫將相等之平面圖平分爲二。或爲旋轉面之極。在建築學中軸之意義。雖廣其實此軸係一垂直平面。穿過全屋。將其平分爲二。使其兩部相稱不悖之謂也。

圖中描摹。雖能用直綫表達之。但勿以此祇爲一綫而已。蓋一直綫將其分爲兩部。因此綫爲中央垂直面之射線。所以此面乃全屋之軸也。此外學者尙須注意平面之軸綫。及橫剖面之軸綫。此種在圖中以作最緊要之第一標準之軸。謂之正軸。由正軸分出之兩幷行軸。謂之極軸。處于正軸及極軸中之軸。謂之中間軸。

在設計大廈之時。第一須使各軸之位置十分正確。此種以軸爲開始之方法。較之任何方法爲更見明瞭。試以後附之圖樣而研究之。

在劃正軸一以後。吾人當知尚有五個相同之部份。如先劃兩極軸 22, 將正軸與極軸之間。分爲兩部分。則得中間軸 33, 於是可免去其他錯誤矣。否則倘將其軸排作 1,3,2, 則其錯誤定將增多。現向右分劃。先劃兩極軸4,及5,再將45, 間分作兩部。則得軸6, 現進而攷圓柱之軸。其地位與軸 33, 相關。最後將軸 88, 與軸 77, 放在相連之地位。與軸 22, 互相對照。

在縱長方面。亦採用同樣方法。先定軸 Y 再定兩極軸 22, 平分之。乃得軸 33。又平分 ,1,2,3, 各軸爲二。則得圓柱之軸5, 及6。其他之軸亦如是法進行。最後可自正軸起。檢點各部分軸有無舛誤。學者在初

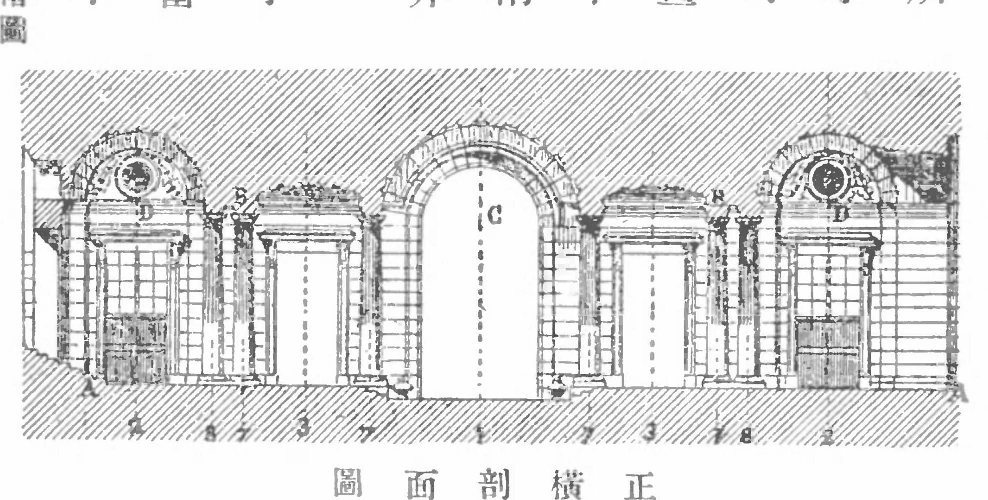


平面圖

學時未必能注重分軸之劃法。如經過研究平面圖及各種繪法之後。則當知分軸方法之重要矣。蓋用此法可得正確之結果而免去頗多錯誤也。

學者須知繪一大衆所歡迎之圖樣。實爲不易之事。因在圖樣上所繪之物。均可付之實地建築。非如美術畫中之隨手畫也。其中對於平面圖更宜注意正確。不可稍有草率。故欲求操作之精非時。加練習不可。

剖面圖之分軸法。仍可用同例加以說明之。學者當知建築師。若無剖面圖。則不



正橫剖面圖

縱長剖面圖

能研究其全部之計劃焉。二張剖面圖最屬重要。一爲正橫剖面圖。一爲縱長剖面圖。已如上述。倘學者欲繪此二張者。則當先決何者較爲重要。(見前圖)當知正橫剖面圖與正面圖爲並行者。縱長剖面圖爲正橫剖面圖之射出圖也。如此卽可知先當着手正橫剖面圖無疑矣。

最初須劃出如平面圖之軸。1,22,33,77,88. 關於剖面圖之外形及各部。第一須注意各重要部分之高度。先劃定主要地平線AA, 再劃圓柱帽頂上之橫綫BB, 再劃圓頂中央之垂直綫C,D,自此諸主要綫劃就後。乃劃各附屬綫。如 AA, 作爲地平綫柱帽頂及綫飾之高度。均可自 BB, 綫量出之。倘一切尺寸。均自 AA, 量出。則帽頂之尺寸。當更見正確。如 AB, 之完全高度決定後。則牆基及柱帽頂之高。當不致有誤。卽稍有錯誤。亦不能察覺之。

上述之工作。均自軸綫劃出。除上述者外。倘有一種普通方法。可使劃剖面圖之外形。及正面圖均見簡單便利。試以下列附圖之例。加以說明。設欲將此圖另行劃戎。則當自一條垂直綫劃出各種直綫。在此例之中。圓柱中之軸。不能作爲量其

他部份之標準軸。故最好方法。依其現成之次序而量之。其方法自凸出台口綫之一角。垂一直綫。卽自此綫以量各部之距離。但在任何可能範圍中。均須劃出各物之軸。若分圓柱之A軸。分腰綫之B軸。分二B軸之C軸。分獅頂之D軸等。欲得其高度。必先分作各部。柱帽頂之總高度。線飾之總高度。全部嵌綫。全部台口綫。于是在此各部中。分量其高度。

腰綫及柱飾等之槽。均依其本身之軸而劃出。至於圓柱之槽。衹須照已意劃成。切不可自其原有圖中依樣印下。其法先須劃一平面圖。由圖之四週分作二十分。或其他規定之數目。再將此分出之點向上劃出。卽可得矣。

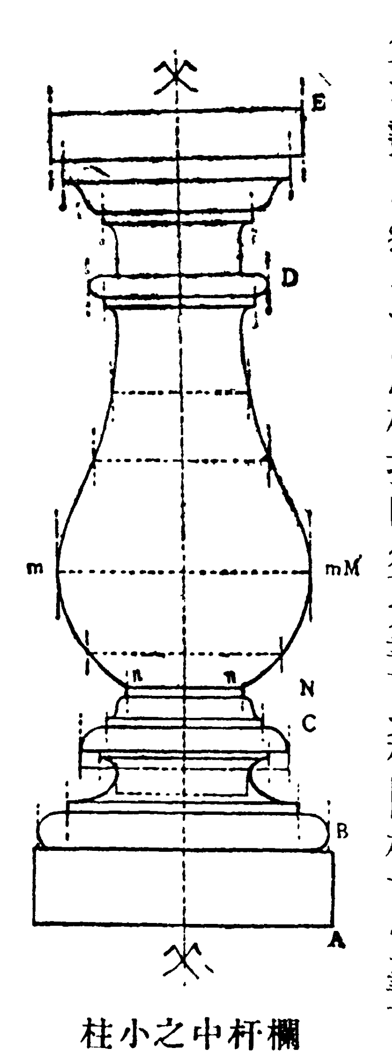
柱頂及屋盤

在摹繪之前。須加以研究。所要摹之模型。並須加以詳密之檢查。其所繪之線飾是否稍有偏斜。以後如

學者發見有與此圖相同之圖樣。則當詳細研究之。不僅在建築圖樣上須時刻加意練習。且對於已經造就之物樣。亦須時常參攷。以資借鏡。

第五節　限制綫

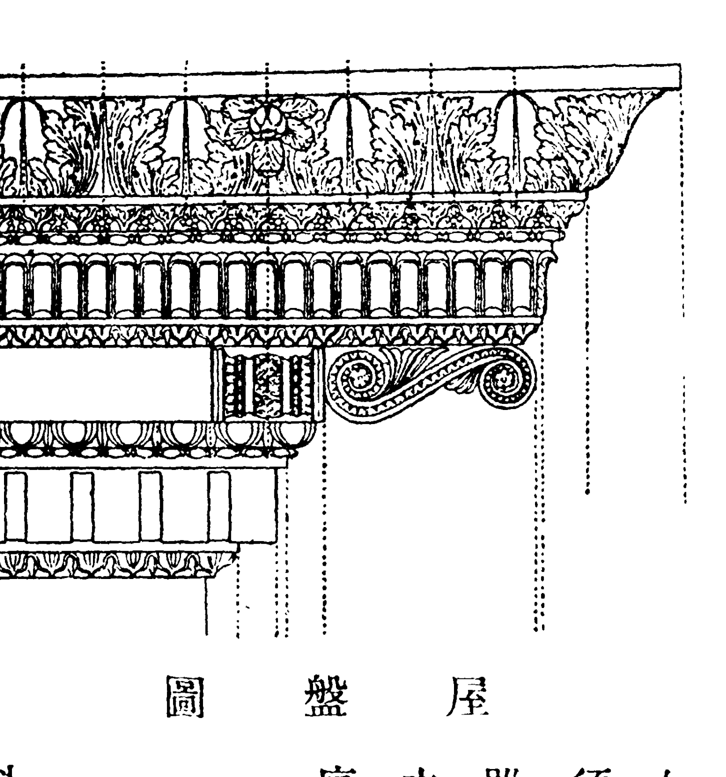
在幾何學中之所謂橫距綫。縱距綫者。乃爲固定直綫相均法式之原點也。但在設計各部中所用者。全非幾何綫也。如直綫或圓圈。應用縱橫綫之方法。劃模型之側面形。及蛋圓形之式樣。試以後圖所述欄杆小柱子之例而論。其劃時則以軸作爲標準。學者先須分別註明其各部。AB，爲柱基。BC，爲柱脚。CD，爲柱身。DE，爲柱頂。此後卽劃附屬綫。在C，與D，之間。其形之變化最大。故學者祇可採用平分法劃之。然不能照樣描印。須知畫此種圖樣。首宜畫mm，最寬部分之限制線。並註明其注意點M，同時可用同樣方法劃N，N，之線。及注意點N，如此可知柱身之最小圓



欄杆中之小柱

徑矣。劃時必須留意劃垂直限制線。蓋此種線須墨水繪上後。始可揩去。此種限制線為最可靠之指示。且可使圖樣清潔而正確。

試再舉一例以說明之。（後附圖）所示之屋盤。其建造之線。已在圖樣上劃明之。但在圖樣未完成之前。仍須保留其鉛筆痕。此圖足以表明上述之劃法矣。總之



屋盤圖

如欲劃出一張十分正確之建築圖樣。則必須具有合理之方法。有條不紊之習慣。圖樣雖可使之簡便。但其方法則一也。凡有智慧之繪圖員。在工作之時。必須具有不亂之順序。同時加入自己之意旨及情趣。所要造成一良好之建築師。非具有忍耐心者不可。

第六節　斜射影

在竪面圖及剖面圖中。常有將建築物斜射者。蓋此種繪法。更易使建築圖樣發生

美觀。凡在此種圖上所劃之窗或門等。雖其高度俱爲一律。惟其寬度及角度。因目光中距離遠近之不同。所以大有上下也。

學者對於斯種圖樣。須加以注意。在此種圖樣中。則幾何學頗覺有用。因幾何學中有射影面。及顯影面之研究也。

雖稍有困難。然在設計任何角度之建築原意中。頗得其益。爲欲使角度射出正確起見。當須完全明瞭其原意。倘祇以豎立面樣表示其建築物。則必不能淋漓盡致。所以要顯明其意義完全達出者。非斜射影不可。（一切劃法見後透視圖）

故以豎面圖改劃斜射影。乃一種最好之練習方法。且可爲建築預備工作。如此。可使繪圖員對於原圖加以分析。而得其整個之結構。且可明瞭其射線及各部事物之意義。申言之。可使繪圖員了解其所爲之工作。爲實在之房屋。而非一種幻想。反言之。不久卽能獲得此種練習之功效。

試以兩種窗戶而論。其一爲正面式。其一爲斜形式。其正面式所表現者可供研究地位之用。但斜形式所表現者。更能超過正面式之爲用。在同樣情形之中。又

可劃出各部之建築物若圓頂及圍牆等等。

上述種種。可綜合之如下。建築師之研究繪圖學首宜洞悉各種建築物之實地結構猶如人之對于所說語言凡所欲言之語必先明瞭語之原理而後能言又如音樂家將其音符錄下方能聽悉其調門又如讀書不先明其字之意義焉得明其句意之所在耶

(甲)建築圖樣之標本——當設計完成時卽能表現其要繪出之物形建築圖樣最普通之標本方法無論其爲水彩畫或鉛筆畫其結構之方法則一也但不能貿然確定設計後第一次所劃之標本(卽草稿)卽爲正確圖樣須知此種標本祇能表示所擬造之建築物之大概形狀以作嗣後更改之參攷而已

(乙)四十五度之陰影——陽光照射之一方無論其爲平射或直射均與地面成一四十五度之角度(至於燈光則在事實上不能成爲四十五度之角度)其方向爲立體影之對角線其面與射面成爲並行直線

用此種方法繪圖其便利有二因畫影之手續頗爲繁雜而費時在此情

形中。其影之深度。可與射度相等。所以影之大小及深度。可使人俱知建築體之射影與他種射影之關係。而無須用他法以表明之。

畫影之法。甚爲艱難。故在幾何圖中。亦屬重要之一部。必須另行研究者。如有時不能將影之角度確實指明。則祇可憑本人之臆斷而定之。此種學識。須從經驗中得來。

(丙)着色重要。——影既畫成後。則在影上塗一種顏色。如是可將圖之陰陽部。更示清晰。第一須辨別陰陽之分。陰處暗影常宜描出。陽光亦須摹出。此外所要者。能在同一圖中。辨別何爲陰。何爲陽。在陽光中最深之一部。須較陰面最少之部分爲淡。夫幾何圖。不能應用斜視幻想以表明遠近及反射。故惟着色。能表明其相當距離及反射也。

如欲畫一平面與另一平面互相對照。其唯一之方法則在使其顏色不同。而注意其因此所發生之效果。譬若近於日光前之事物。當畫得十分清楚。其遠者當較爲草率。至在極遠之地者。祇見其黑影而已。故事物愈近。其摹出愈詳。至陰陽之

分亦愈見顯明。反言之。愈遠之事物。其陰陽則愈不見分明焉。在目光最近之事物。其陰影及陽光當顯十分淸楚。至其較遠者則亦隨之而含糊。此爲一定之比例也。故在圖樣上其較遠之事物。雖含糊不妨。而近於目光者。則非加以正確之摹倣不可也。

就上述而言。在事實上陽光與陰影均當依其强弱而畫出。且陰影較之陽光又當分級表明之。陰影分級之原因。乃由反照光線之强弱而生焉。

設以附圖圓柱之長圓體而言。在此圓體上。頗能觀得其陰影之法。其所呈之陰影。乃被其他物體罩蓋而生。若無此種罩蓋物。則其全部亦必能生光。此處無陽光而生之陰影。因其圓體不能直接受陽光之故也。反照光線所生之陰影。自較其他陰面爲更弱。反照之光線。或由有光之體所反照之光線。在原理上祇爲附屬光線。且其方向因折光之關係。向對方射去。蓋光線之方向自上而下。爲四十五度之角度。故反射光線之方向。爲自下右角至上左角之對角線。

柱頂上之陰影

在製圖時常須遵照此合情之原理而行。先自陽光部份。或易於分級之部份着手。試以白石一塊爲例。其形爲圓球體。其陽光與圓體面相交之處。乃陽光最强烈之一點。倘延長之。當能穿過中央。於是在此光極之周圍。陽光線之角度。當隨其平行帶而減弱。其所成之切線直至一周而達交點。此點仍爲陰陽之分隔線。換言之。其光線自極而減少。直達赤道線而止。

其反面即爲陰面。最大之反照點。爲穿過光點及中央之極點。其陰影當隨其

反照點而定。

設另有一物體。照影于圓體之光面上。其影所受光線反照愈弱。其色較陰影本身爲愈濃。

根據此點。可得製圖原則二。(一)倘物體不在陽光中。或有其他物反射之光。是不能有陰影。(二)陰影之成數與射光之强弱。頗有關係。其深淺係與光線之强弱成爲正比例。

倘缺少優美標本。可以照相代之。蓋以精工之圖。製成照相以作標本。當不致引入錯誤。(日今上海所建造之建築物式樣。多由歐美建築雜誌中得來。)

(丁)着色法。——學者如能將所作之圖樣。均用墨或顏色着成。如是更能表明陰影及各平面相互之關係。所以在昔日歐美投標時。尤以此種着色圖樣爲最多。(我國現時較大建築物之投標。多用木模或用石膏所造成之模型爲之。)

(戊)材料。——因墨之顏色均勻顯明。故多採用之。各種畫筆。以駝毛筆爲最廉。可供粗糙工作之用。貂毛筆之價值貴於駝毛筆。但其應用較爲便利。蓋貂毛筆

有一種彈性。乃爲駝毛筆所不具者。且亦較爲精細。我國及日本之毛筆。近日採用者漸多。因其價值賤于貂毛筆且亦有彈性。

除上述材料外。尙須備大小之海綿及吸水紙。

第七節　繪圖手續

（甲）舖紙法。——所有預備着色之圖樣。須先舖置平坦。不可有高低。四週以枱釘撳牢。不可移動。

（乙）圖畫着墨法。——其線須以細筆畫成。不可使之太濃。難於着筆。裝飾品須用淡墨畫成。其色澤當較橫直線爲淡。此爲建築線之輕重方法也。裝飾品之外線。須較他線爲粗。線之粗細。可隨圖之比例而定。圖樣大者。則其線亦當粗。墨之乾燥甚速。故硯池須常蓋閉。如在夏日。更須時常更換。當畫圖着墨時。須設法洗去其餘墨。否則墨必致流散。故最好以細管吹去。或用軟海綿輕輕抹去。陰影可用淡鉛筆畫成。倘用墨得法。其色亦能均勻。可與所着顏色相稱。顏色之勻調。亦爲重要之工作。其墨須臨時磨起。切不可用現成之墨汁。（因

有渣汁）畫時常見因殘渣而生條紊者。職是故也。

當墨磨到極濃時。可將其盤蓋好。使其定去渣汁。否則將不利於畫。待其定去渣汁後。用筆將浮面蘸入另一畫盤中。再用少許之水調和之。切不可用原盤中之墨汁。在蘸第二盤之墨汁時。最好仍蘸其浮面之墨。以便去其細屑之渣汁。如是可免洗畫時發生汚點之弊。

倘祇有一小部份着色。則其顏色可在紙上調和之。與在畫盤調和之法相同。如是各種陰面可立刻畫成。且其用法當更覺便利。洗畫之技由平時試驗而得之。但尚有數點。尤其在畫圖時更須留意。如在手臂下放置一紙。以免油滑。或在圖上蓋上紙張。以免受有灰塵。但圖上有時仍受有汚穢。故須時用軟海綿或柔性毛筆及清水輕輕抹去。用水宜多。但卽須用海綿或吸水紙吸乾。在洗畫之前。須用軟橡皮將紙輕輕拭淨。毋用力過重。以致損及紙面。若能如此。則所繪之圖。必能十分美麗而透明。且能使顏色鮮明。墨色耀目。

（丙）執筆法。——執筆之法。必須多加練習。執筆用力須輕。右臂切不可制住身體。

其臂不能放於畫上。祇有右手之小指可與紙張接觸。畫筆執法與鉛筆同。祇用大指及二指執握之。其小指宜自由活動。而用筆尖觸紙。

畫筆須蘸充量之顏色。且時時須注意每次蘸色之分量。倘不遵此法。太乾則一部之乾燥較速。結果必生條紋。過濕則可用吸墨紙吸去其過量之水分。倘紙上着色太多。可用乾筆吸去其過量之顏色。但須注意切不可移去太多。太多則其乾燥太速。以致留有斑痕。

（丁）薄着色法。——薄着色法 (Washes.) 中之清洗一法。可顯明陰影及窗口等等。在用該法時。最好稍稍豎起繪圖板。使水得漸漸流下。倘將繪圖板放平。則水有流入已乾部份之危險。以致發生斑點。洗濕之邊端。須常使潮濕。否則在將乾時。必致呈現斑紋。其顏色須于板上平勻刷過。將筆左右迅速刷去。不可有遲速之分。每次約一寸左右。其所載顏色多寡。視筆之大小及畫之尺寸而定。每次上色須自上過半寸之處起筆。（但須注意勿在已乾部份着筆）如是雖顏色之乾燥較慢。而工作則得其平均之效力矣。兩邊之着色須較中部

爲慢。如是可使顏色聚集於中心。且可避免因調色不勻而生之紋路。

着色之時。須注意紙張平坦。濕度相稱。在事實上最好之方法。於薄著色之前。用軟海綿將全圖先使潮濕。如此。可免顏色因乾燥處或吃水較多之部份流散。此外須設法除去顏色堆集之弊。（在執筆法中已言明矣）倘任其存在。則其乾燥較遲。結果自生斑點。

繪圖板須斜放。以待全部乾燥。如在未十分乾燥之前。切不可將他物置於其上。

在薄著色時。倘有明暗之分。或自暗至光。或自光至暗。顏色之深淺。可用增減水分法調和之。但增加顏色時。須注意色澤之平勻。

欲在一度著色。使明暗顏色平勻。爲十分困難之工作。較好之方法。先以一度爲底色。然後再加上一度分別之顏色。則較爲美觀也。

在分級之時。須時時加以清水。倘有數種分級着色。則須用數只畫盤。以分儲各種深淺之顏色。且使每種顏色均有一定限度。如此顏色之分級可歸一律。在分

級之時。一種顏色之起首點。須在他色終點之前。如是可使兩種顏色間。不致有界限之分。

有時分級着色。每採用平洗法。每次薄著色在前色較低之部份着手。先用一種顏色爲底。至最後則有幾種顏色交相叠上。此種方法稱爲法國式。在着手時先畫就極淡之平行綫。以分別每次所洗之界限。第一次用極淺顏色。洗後按次加深。此種方法在狹長而平行之分色時。頗見實用。夫此種方法。應用於柱頂及弧形之上爲最適宜。但勿在同一地位經多次之用水薄著色。因屢被浸潮及抹刷。足使紙張破裂。

倘覺顏色太暗。可用軟海綿使之發光。或拭去其闊邊。用海綿時。宜浸多量之水。抹時須耐心而力輕。其所吸之水須清澄。顏色之周圍部份。亦須使之十分潮濕。否則其顏色或將沾及其他部份。在用海綿之後。以清潔吸水紙吸乾之。

欲使光亮部份成爲黑暗。用筆尖蘸墨作細點於其上。其起首時不可用太深之顏色。此法稱作點色法。畫時須謹愼遲緩。

薄著色之第一要素爲鮮艷。畫時用畫筆或用鉛筆。均須力求正確。畫畢時須待分十乾燥後。方可由繪圖板取下。

（戊）畫竪面圖法——圖樣表顯之目的。在解釋房屋之構造。凡物之最接近於眼簾者。能詳細表明其陰陽面。較遠于眼簾者。則較爲糢糊。離眼簾過遠者。則不得見之。此爲一定之理也。蓋竪面圖爲表明一座房屋竪面之形狀。但在畫各種不同之射影綫時。而於正面竪立圖中未能表明者。則宜用陰影法表明之。房屋之形式及其內部。均可用各種深淺不同之陰影以表明之。房屋之窗戶。或其他洞口。均用暗色表明之。但並非黑色顏色之深淺。足以表明距離之遠近。且此種畫法能表明强光及反射陰影等。故竪面圖足以表明房屋之性質。與照相所表明者相同。所以學者欲研究前後各種建築物顏色之重要。並背境之配景關係。在畫圖之前。最好先作一草圖。以表明各種顏色之深淺。如是可使圖樣有相當之配合焉。

此種畫法。較之他法爲優美。因其足以表示房屋之性質也。同時又能在

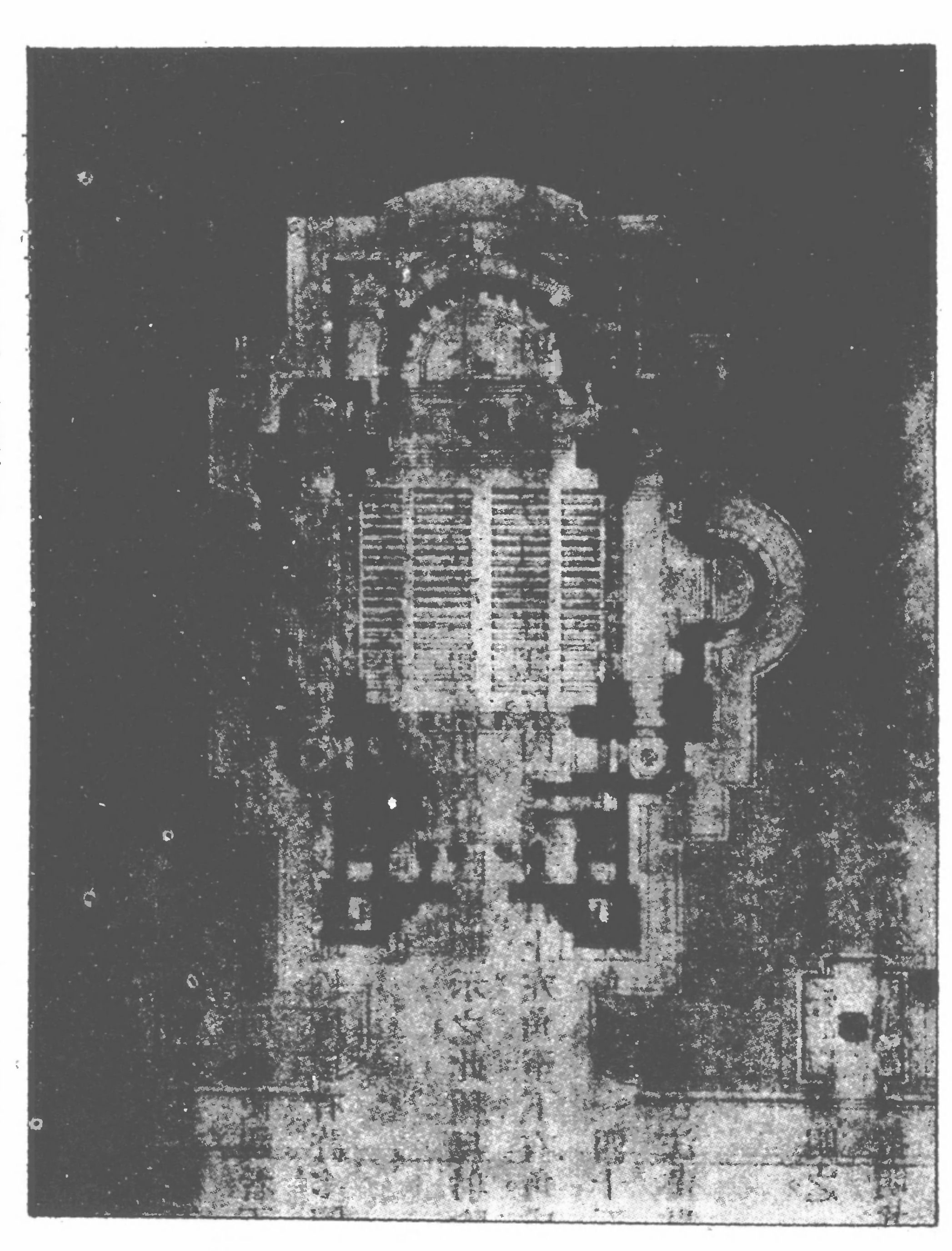
圖上表示內部之一切。然在此種配景圖中。頗難指出其尺寸。且亦未見實用之者。

(己)畫剖面圖及平面圖法——剖面圖之畫法。與豎面圖之畫法相同。惟其目的在表明房屋之內部結構及長寬高厚等與房間之式樣。剖面圖之各部均以粗綫畫出。而着上一種較淺顏色。使閱者便于明瞭。

平面圖表明房間之佈置式樣。可用顏色分着各種嵌工傢俱。四週樹木。人行道等。墻壁柱子以及傢具等。均須畫出其陰影。所以一完全之平面圖。爲建築圖樣中表明各部之內容最精細之一也。

房屋之內部。須較四週爲亮。因房屋爲圖中之最要部份。觀摩者對此最爲注意。要使圖中黑白分明。須求四週相映。如此則自得其結果焉。嵌工及傢具等着色須暗黑。因可使之更爲顯明。(參見後附圖)

顏色之深淺。在着色時。須嚴格遵照上述之法而行。每次着色須分其深淺。而建築物所呈之實在陰影。亦須加以實地研究。每種陰影。當見其深淺之



顯明內部之平面圖

不同。各有其等級焉。窗戶之下部。恆較上部爲亮。故在着色時。須在上部較暗地方着手。以達下部較亮之部分。蓋因地面上之反光。射及於房屋之故也。

屋宇正面之窗戶。在圖中較普通裝飾品及陰影爲重要。其式樣須于製圖時謹愼顯出。而其着色之深淺分級亦須注意。如太顯明。致使觀者不能注意全圖。以致破壞全圖統一之配合性及窗戶之實地性。所以有許多圖樣因窗戶配光之過强或過弱。以致失去其價值。甚可惜也。

在陰影本身內其具有之一切。係用反射陰影顯示之。此種反射陰影。係與太陽光所射之陰影方向適得其反。因光綫乃自上左角至下右角。成爲四十五度之角度。而此種反射光綫。乃自下右角至上左角。成爲一四十五度之角度。故其反射陰影亦須向該方向射去也。如能用正確之結合法畫出之。則其內容當更見顯明矣。

(庚)各方面之界別——房屋各部之相射交叉。可用下述之法。以辨明之。

前面各部份。當着較淺之色。接受直接光綫之部份。須用顏色以指明其材料。

其陰影須堅强。如此則反射之陰影自能襯托而出。後面各部份則可不必如是分明。

（註）上述種種因與實地建築無甚關係。所以近來繪圖者多不注重之。

第八節　繪圖員對於水彩着色須知

有多數繪圖員精于繪圖而拙於着色。頗爲美中不足。其最大缺點。乃在顏色不新鮮。畫筆太乾。及色暈之不平勻。其中尤以鮮豔之顏色最爲重要。欲求鮮艷之顏色。則清潔之畫筆及清潔之顏色盒爲不可少之物也。顏色須求潮濕。不可太形乾硬。

（甲）管色及塊色。——在用色稍純熟後。則管色最爲合用。雖其價值較塊色爲昂。然管色不易乾硬。且其價值亦未見過貴。管色可用指擠出於調和板上。如此用法可得顏色鮮艷之效。惟對于初學。則用塊色爲宜。取其易於應用也。

顏色表——下列之顏色可足調色之用。

白金粉Cadmiun,　硃磦Orange Vermilion,　印度黃Indian Yellow,

金魚紅Carmine,　檸檬黃Lemon Yellow,　粉紅Light Red,
焦黃Burnt Sienna,　赭黃Yellow Ochre,　棕色Warm Sepia,
洋青Cobalt Blue,　碧綠Emerald Green,　玉藍New Blue,
嫩綠Hooker's Green　普魯士藍Prussian Blue,　淺灰Paine's Gray,
白粉Chinese White,　膽石色Gallstone,

顏色名目旁有注點者具有清潔及平均之能。其他顏色則往往留於紙孔中。每致發生斑點。學者對此不可不注意也。

着色時。務須膽大下筆。勿慮着色太多。蓋顏色當潮濕之時。每較乾時爲濃。畫筆須多蘸清水。在第一次未曾全乾之時。切不可作二度之着色。其在淡色上着深色。尤須注意。

(乙)畫筆及紙張——小畫筆而筆尖銳者。在畫內部小物時頗見實用。質硬之畫筆。對于移去顏色及繪粗細綫。頗見便利。本國之畫筆。最爲優良。因吃色多而筆尖又銳。

倘邊緣覺太粗時。可用硬筆蘸清水。輕輕于綫上抹淺之。並時時用吸水紙吸乾其水分。當失去强光。而硬筆又未能移去適量之顏色時。則以調少許白粉塗上可也。

（丙）顏色之調和法——以下所述數項。對於缺乏調和顏色經驗者。頗有助益。但學者宜常知顏色如藏置清潔。則自能有鮮艷之色。

藍色天空……普魯士藍　玉藍或洋青。

雲……粉紅。　較遠地方用淺色。再加少許碧綠或金魚色。

雲之黑暗部……粉紅及玉藍。

陽光下之馬路及行人道……赭黃及粉紅。再加少許玉藍使之成灰色。

影形……粉紅及洋紅。或金魚色。再加少許綠色。

陽光下之青草……檸檬黃及碧綠。或嫩綠。或印度黃及碧綠。

蔭下之青草……普魯士藍及印度黃。或普魯士藍及焦黃。或深黃及普魯士藍。調出之綠色。與碧綠相同。

陽光下之灰色屋頂……粉紅及玉藍。

(丁)初級色中級色及補充色——顏色之調和。可用後附圖之對角法研究之。其有補於初學水彩者。實非淺也。黃紅藍爲三種初級顏色。如將兩種初級顏色互相調和。則得中級顏色。(卽橙紫綠)所謂補充色者。乃兩種初級色互相調和。並另加其他一種第三初級色之謂也。例如綠乃係由初級色藍及黃所混合而成。其補充色當爲紅。(攷諸附圖則對角色當爲補充色。如藍與橙。紅與綠。黃與紫)倘兩種補充色並列而放。則每種顏色因並列之關係而更覺鮮艷。較之單獨安放爲艷麗。此乃由對照之故也。所以綠與紅並放。則當較單獨放之綠色爲鮮明。其紅色之結果亦然。倘補充色互相混合。則其顏色當較柔軟。成爲灰色。或成爲泥色。因之藍紅黃混合。則成爲淺灰色。

黃 橙 紅 紫 藍 綠 灰

調色表

（戊）水彩之着色法——建築圖樣所用之顏色。當用、臨時、調成、之顏色。因其、顏色、能、鮮、豔、之故也。在平面圖上以顏色表示青草樹木以及其他建築物等。尤宜注意此法。倘須使顏色留駐。則當使繪圖板平放。用畫筆將顏色塗過。任其自乾。

用鉛筆所畫之草圖。可直接用墨水或水彩色着上。其所射之陰影及各種之顏色。以表明各種材料及陰影。

用烏賊墨所畫之草圖。可用鋼筆加上其綫。再用淺棕色洗之。則亦甚顯明。豎面圖欲求顯明。當在洗畫時。自暗至亮。下筆須速。如此則亦能得顯明之結果。極淡顏色所得之洗畫結果至可驚人。在小規模之圖樣。採用尤多。倘其圖樣較大。則用色須强、且明、暗、之分。亦須更爲顯、著。

倘剖面圖須行着色者。在圖上之各部須用深紅色綫表明。並着上一種粉紅之顏色。墻壁之顏色。祇須能表示而已。無須太顯明。

在平面圖上。其磁磚像具等常用粉紅色。倘柱脚等佔據重要地位者。則

用深朱色。然在每一所畫之建築物上。宜寫明其名稱。使人易於知悉。蓋着色祇能使人觸目而已。

在着色時須加意注重者。卽使暗明部份分配均勻。欲達此目的。當有淸楚敏捷之腦筋。須先思明何物爲最重要。何法能使圖畫便于見功。故一張美滿之圖樣。非由天才及思想構造不可。

（己）寫生練習。——寫生練習。對於繪圖員亦爲補助成功之一法。如在暇時。能作郊外寫生練習。則不但對於身體腦筋。有極大之利益。而于手法及調色。亦能逐漸趨於純熟也。

寫生圖之材料。雖可取諸天然美景。但學者亦當研究房屋內外部之水彩着色法。

在寫生圖上。不可畫物太多。須覓得較大之物件。及其他物件之本色畫成之。宜極簡單。

第九節　建築繪圖之初步練習

（甲）練習方法——繪圖員各有其特別繪圖之方法。欲求優美結果。必先有選擇之比較。嘗有多數技藝極精之人。每集合各種草圖。擇取其中特長者而用之。然亦有先行設計而後落筆。一經落筆。卽不加更改。此種方法含有危險性。因此等人對於起初之見解。自覺滿意。故不復研究其他優良之設計。如此則不免有簡陋不週之弊也。

（乙）紙上擬意——建築師之職責。在使房屋之形式及寬闊等均合于業主之意旨。必使各部比例相稱。而配置諧和。在昔日內部之裝璜。每在建築時加以研究。但至現今均在事前決定。卽最小之點綴。亦早經顧及焉。初步草圖均不甚大。其比例每以一吋作十六呎或一吋作三十二呎以上者代之。其尺寸均草率從事。未能與比例相合。甚至有就信封背面計劃草樣。後再用比例尺將草樣放大于圖上者。

房屋圖樣。處于機械圖樣與美術圖畫之間。較之機械圖樣所用之自由綫為多。較之美術圖畫所用之直綫為多。（意卽房屋圖樣較之機械圖樣為

自由。但尙不及美術圖畫之自由也。）

最能成功之建築圖樣多自隨意所劃之草樣及正確練習而來。要皆應用橡皮以改正原劃之草圖。且時時與原作互相比較。至獲有美滿之結果而止。倘不時加練習。則不能運用自如。蓋缺乏此種能力者。雖有極好之理想。亦屬無用也。故有經驗之繪圖員。每常帶軟鉛筆一枝。草簿一本。隨時將其所感觸之印象。錄于簿中。

（丙）應用印繪紙之方法。——當計劃已加充分研究之後。則可劃豎面及剖面之草圖。以作平面圖上尺寸比例之對證。宜時應用印繪紙作爲草圖之印影。並須有正確直綫。作爲對比之用。印繪紙上所劃以作比例之圖。與正式圖樣同等正確。無庸完全竣工。而直綫亦可穿過交點。因橡皮可自由運用也。

建築師每遵業主之意旨。須于最短期內。劃就草樣。以供參攷。倘經同意後。則建築師之對於圖樣。除內容及比例稍能改動外。其他不能有所變更也。

（丁）平面草樣。——平面圖卽在研究之時。亦須將其墻壁着色。否則在平面圖上。

不易辨明其距離之比例。周圍之大概。及其他詳細或含糊之性質。

（戊）豎面草樣。——在平面圖已加研究後。則當從事豎面圖。研究其建築式樣及其外表之格式。與平面之關係。此種圖樣須屢次在印繪紙上加以研究。所有凸出之台口綫及窗口大小之射影。務須使人注目。同時詳圖（卽大樣）之精細部份。亦須在草圖上加以研究焉。

在豎面圖或透視圖上之石塊。或磚瓦。或磁磚之合縫。可用綫劃出。以表明其結構。

（己）透視圖（一稱斜視圖）之研究。——對於一切建築物。如住宅、寫字間、公寓、旅館、及公共房屋。均須有美麗之佈置。爲在豎面圖中愛惜時間。省去劃射影起見。於是可用透視之法。以顯各部重要之點。

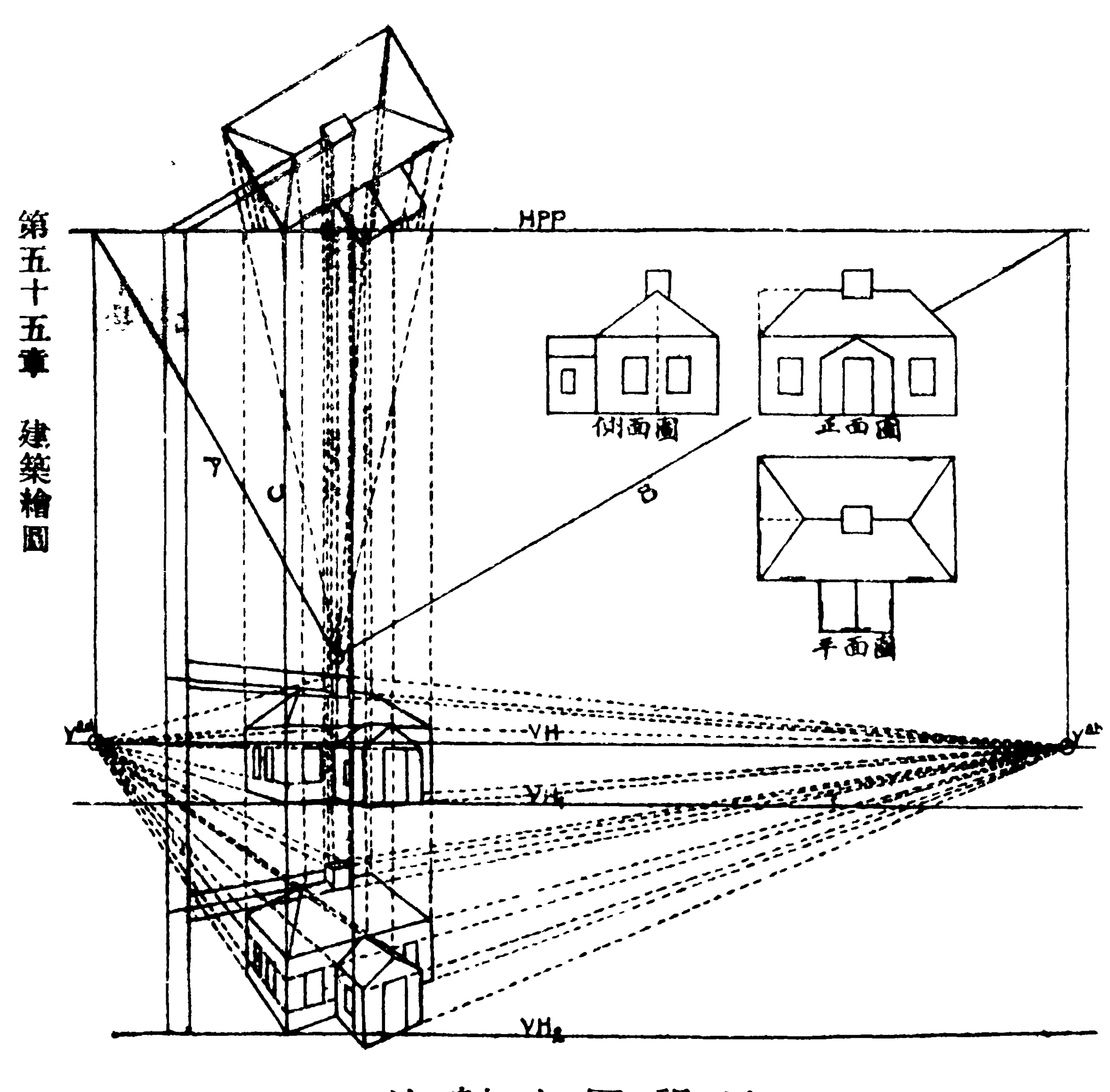
欲使建築物在圖樣上。能見各平面正確角度。透視圖爲不可少之圖樣也。因其可將正面圖及側面圖並合爲一。兼能在普通觀點上遙覽屋頂之縱橫簡斷等綫。所以建築師爲謀圖樣中建築物發生美觀。及使業主對於建築

物有同情觀念起見。每多盡力注意於透視圖。蓋透視圖非僅能有上述之優點。且能將建築物之難解點表明清楚。較之詳圖（Detail.）（大樣）尤覺便利。

第十節　透視圖（Perspective.）之劃法

透視圖之劃法有對角法。平行法。平面劃豎面法。豎面劃平面法等。雖其方法頗多。然其法則之原理則一也。設能洞悉其一。其他自能觸類旁通。茲將最普通、最簡易、而最有效之平面劃豎面法述之于后。

在 HPP 直行平綫上。劃一斜角三十度之屋頂平面圖。圖上須劃明門窗煙囪等物。（如圖之一角與HPP直行平綫相交者。「見後圖」則所劃出之豎面圖與平面圖大小相等。否則如平面圖在 HPP 直行平綫之上而不相交接者。其距離愈上。則劃出之豎面圖愈小。）再劃 AB 二綫與平面圖下邊二綫平行。二綫之交點。曰集中點。點之下面或上面劃一 VH，地面平行綫。地面平行綫上再劃一 VH 平行直綫。二綫中之距離約爲四呎八吋。此乃表



透視圖之劃法

示一普通長短之人立於地面上。其眼目與地面之距離也。如地面垂直綫與平行直綫距離較近者。則竪面圖中之建築物顯示觀者由下望上。一如矮人之望高屋然。反之。如二綫較遠者。則竪面圖中

之建築物顯示觀者由上望下。一如長人之望低物然。學者如尙未明瞭。可參見上圖VH綫與VH_1綫之距離適中者所劃出之竪面圖高低亦頗適中。VH綫與VH_2綫因距離過遠所劃出之竪面圖。猶如由高望下。（卽所謂鳥瞰圖是也。）凡平面圖中之屋頂、門、窗、煙囪等角。須以集中點爲標準。劃出虛綫至HPP綫爲止。再由HPP綫起另行垂直而下。至地面垂直綫止。在角綫（上由地面平行綫起。註出房屋門、窗、屋頂、煙囪等高度。再另在A及B二綫與HPP直行平綫相交之二點。劃二垂直綫。至VH平行直綫止。二綫之交點Vad曰左右合點。凡建築物在集中點之右。或雖在其左而左邊不能望見者。則由右合點生出虛綫。反之。苟建築物在集中點之左。或雖在其右而右邊不能望見者。則由左合點發出虛綫。乃表示建築物之斜勢。俟一切虛綫劃齊後。乃一一加綫劃出。透視圖於是成矣。

第十一節　劃草樣法（Sketch.）

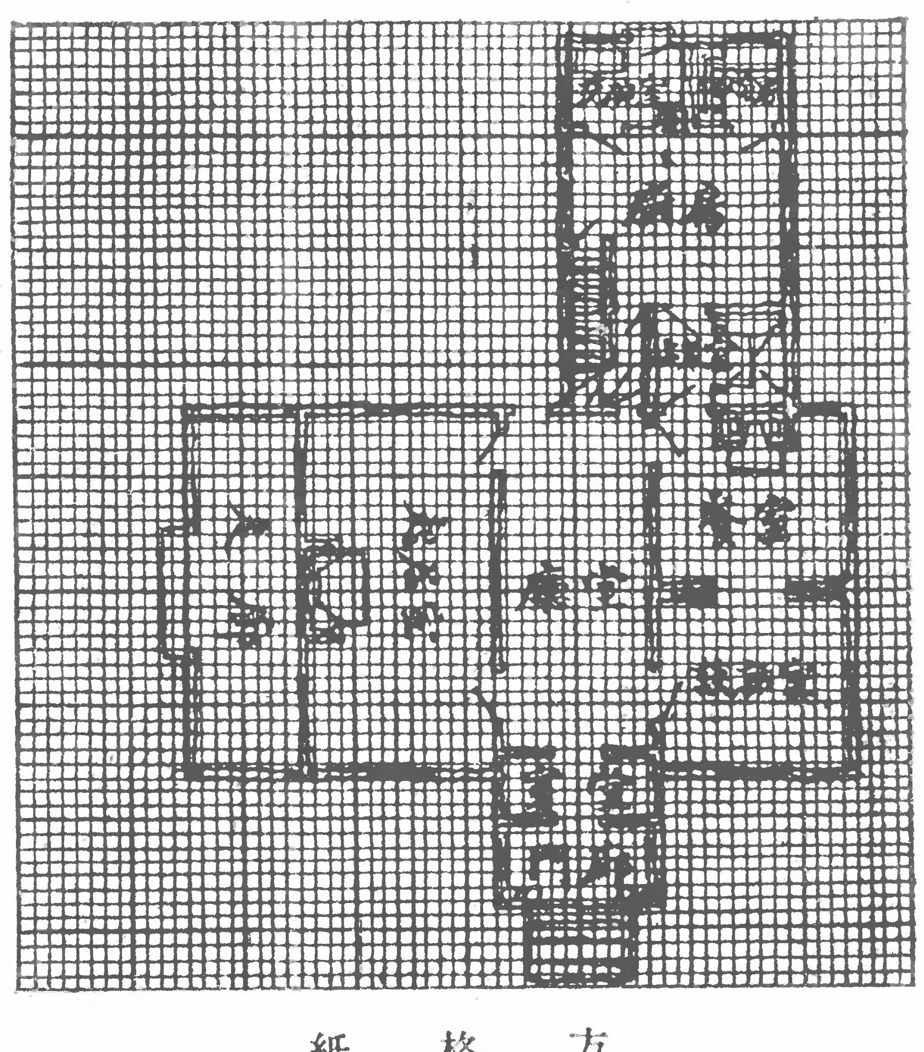
我人已知用丁字尺及三角板在繪圖板上繪圖之法焉。但此外尙有一種方法稱作繪草樣法。

繪草樣者。乃一種迅速繪圖之方法。在繪草樣時。其攷察事物。較諸他種圖樣爲嚴密。不但須明瞭其結構。更須規定各部份之關係及謹愼研究房屋之配合。夫眼目爲確準比例之唯一器具。而草樣爲訓練眼目之材料。欲繪優美之草樣。非練習不可也。

草圖之唯一目的。不在收集建築用料。而在學習看法。已繪成之草樣。可作爲一種紀念物。其對於繪圖者有極大借鏡之功也。故草樣愈多。則表達意旨之能力亦愈充足。

草樣之目的。在表明試繪物之性質。其正確之高度及寬度。有時不能得之。如求其爲過分正確之圖樣。則失其原理焉。

(甲)劃草樣之材料——在起首之時。以用方格紙爲最合宜。因劃直角時較爲便利。倘藝術稍精者。可改用白紙。在外國建築師之袋中。常攜帶草簿一本。軟性



方格紙

鉛筆一枝。以供繪草樣之用。其草簿以光而白之紙較爲適宜。取其鮮豔也。但不能多用橡皮揩拭。

草樣可用鉛筆、木炭、墨水、五色墨筆、或顏色畫成●表示顏色之深淺。無甚重要。

因已能確定事物後。卽能繪畫正式圖樣矣。如欲求草樣之精潔明白。須畫陰

影。但祇能將陰影用淺淡之色略顯出之。

（乙）供草樣之事物——摹畫感覺興趣之事物。當更有進步。開始作房屋草樣時。不可從主要部份着手。須先畫各物之形狀。譬如一扇門。幾件飾品等。房屋之草樣及標的。須用直接反射及配景等法。配景之草樣。可借助於解釋幾何。草樣並可指示學者。思索建築物之長寬高厚。

成績優美之照片。可助學者之進步。但最大之利益。仍由自然畫中得之。自然畫中。大概學者不知其配景形式及配合等法。而祇知事物之立體而已。然將其移于建築圖樣。亦不能謂其無益。蓋建築圖樣亦為表顯事物之立體。欲表顯此種立體成功。則在畫時。腦筋中當具有實體之現象。

選擇練習畫題。頗當慎重。且應選擇其美觀者。學者之切不可以為練習。即草率從事。在初畫之時。必感覺十分困難。倘從事摹畫。不能引起興趣之模型。則其所得者。定必微尠。最好練習之法。最初摹畫一花一葉。然後漸漸摹畫較繁雜之模型。在外國之學習該項圖畫者。每至博物院內摹畫古代典型彫刻

物及裝飾品等。因如能照此練習。則更、可、明、瞭、古、時、如、何、運、用、自、然、物、以、爲、裝、飾、品、之、法、也。

記憶草樣爲最佳之練習方法。先觀察其欲摹畫之模型。加以詳密之研究。於是返家照樣摹畫。如其記憶力與事實相反。則當重至其地。復加研究。設爲較難問題。其往返須二次以上。如是方能得圓滿之結果焉。

第十二節　度量工作（Measured Work.）

對於舊房屋度量。普通有兩種機會。其一在改建之時。其二爲畫出各部份以爲將來或目前研究之用。

（甲）材料。——最佳之方法。當攜帶一小繪圖板、丁字尺、三角板、及方格紙、以劃房屋圖樣。爲便利計。可參照前圖以明運用方格紙之方法。

（乙）量尺。——長寬高厚之尺寸。可用皮尺量得。然爲求正確起見。當用鋼皮尺爲上。

（丙）測高之基綫。——按普通規例。對於木架房屋最佳之量法。係從門窗欄之綫

平量起。最後劃出剖面圖。以表明窗口及牆壁之關係。在磚造或石造之房屋。則當自外牆面量得之。而房屋之高度。則當自第一層之地平面量起。倘有頗多之凸出處。則當另畫一直基綫。以爲測量之根據。苟舊房屋在地平綫之外者。當另畫一綫。以作上下測量之根據。

(丁)水平儀——水平儀在求得房屋之齊或斜之度數。頗爲便利。此物本爲鐵路工程師所用之小工具。以便升高軌道之兩端水平儀也。

(戊)豎面之量法。——須量其全部之距離。並內部之高度。自下層地板起量至上層止。(連地板之厚度在內)有時須自地層起量至屋頂止。如能自房屋之外部墜下一線。以對正其高度。則爲更佳。量時亦須註明玻璃窗之大小。及窗框之寬度。並須注意窗之中心。及石或磚所砌洞口之邊緣。屋頂之高低可用水平儀得之。而上升之角度可用尺量之。如是則外面之寬闊。及完全上升之度數。亦可得之矣。使用此種方法最簡便之工具。卽爲作場中之量尺。上有水平儀者也。

(己)拱形之量法。——要知拱形之量法。先須參閱附圖圖中所示A之高度。自地面至拱形起源點。B爲全高度。C爲寬度。拱形之量法。須先求其半徑。劃一DF。綫相對弧綫。量DE。之距離。此距離之一端。是爲弧綫上之一點。其他相距之點。亦能由DF，綫上得之。

(庚)凸出物之量法。——凸出物之量法。可用垂直綫量得之圓柱之徑、可在兩平行直邊量得之。或將其周圓用 3.1416 除之亦可。

不能度量之部份。或在不能達到之部份。其量法可將房屋已量部份。及未量部份均以照片拍下。在照片上以已量部份與未量部份作爲比例。如此則未量部份。亦可得矣、

(辛)大約數。——在用磚或石或木所造之房屋。其量法有多種。總數可由已知物件上求得之。倘欲迅速從事。其尺寸可用脚步數得之。有種人每步爲三呎。而有種人兩步祇得五呎。如兩步作五呎者。則其餘之兩步均以五呎計。其高度

拱圈之量法

可量至最高能達之部份。其法可用比例法。在已量得之高度。作一標記。再以之與未量之高度作爲比例。或用人之高度。測其大約之高度。如此。亦能求得其大約之尺寸矣。

第十三節　設計（Design.）之實用

(甲)設計原理

一、配合術。——配合術之原理。如完全遵守原有之法而行。未見能保有美善結果。蓋無論何項藝術品。若圖畫。或彫刻物。或房屋。倘僅按諸普通配合原理而成。則不得稱之爲眞正藝術作品。

設計之最要點。全賴于設計人之感覺。木匠雖無須圖樣。亦能製成房屋。但因其不知根據配合原理。乃終不若建築師之對於建築物有美術觀念也。

各種建築工人須援助建築師造成有藝術之結果。故工人責任之最要者。在能製出建築師所繪之建築物。並能表達其意義。使處處合乎美術之原理。每一工作有每一工作之特性。是故每一工人。在未動手建造之前須明瞭

圖中之用意不可倉卒從事以致圖樣與建築物相左也。

配合者乃將各種有趣之瑣物歸納一起其結果得令人悅目之謂也。重要之物樣須使之劃於軸上根據此想像之中心綫而兩旁分配之譬若在一房中其火爐爲一種瑣物則須使之集於房間中之一軸上其餘各種瑣物亦須根據該軸以分配之或遵房屋之中心綫使全體均得其平衡。

在優良之配合法中有幾個單獨之物須佔重要位置若主要之屋翼或一塔或一長而簡單之屋頂綫或在一房間中之火爐均處于重要地位也在設計房屋裝飾之時普通總須求其悅目然不宜過多花紋之裝飾室內或屋外更不宜有過多之同等美觀點因過多則乏味或生角逐之念祇須一點即可佔勝一切矣。

各種事物之分配亦須注意若易於着目之屋翼須與配景相接近又若望樓或稜角塔之地位不可使之單獨亦不可僅在一邊否則易使觀者以爲斯塔或樓與房屋不相關連也。

配合之較小部份。須使與主要標的互相關連。若屋背窗之在屋頂上。須與屋翼同一樣式。或與該式有相合關係者。

各部之配合。須能引起對照。如是可使配合具有興趣。且有生氣。不同式之裝飾。不當參入。如認爲與配合不相妨碍者。方可行之。學習如何配合之方法。如僅藉書本所載。教師所授。及繪圖中所見。則均感不足。此外尚須研究自然事物。及其他房屋。以補充之。

二、比例尺。——比例尺。乃繪圖者用以劃出或量出建築物大小之必需品也。（譬若一吋作四呎之比例尺等等）

三、比例尺尚有其他意義。——比例尺之其他意義。即在確定房屋之形式。或任何藝術作品之形式。不指出其實在之尺寸。而能使吾人得其大小之概念也。物之大者。其點出之物須較大。物之小者。其點出之物亦須較小。蓋如此方能適合美觀。否則不相配合也。是故在吾人畫門窗之時。須用吾人日常生活所接觸之門階欄杆及其他瑣物。以作襯託。方能見美觀也。

設計房屋務須求其相稱。其法可用人形以試驗其是否合乎比例。其內部事物。亦當加以研究。不可使之過大或過小。他種瑣物。若門階或欄杆等。亦得加入倘其圖樣爲內部樣者。則其牆壁可用比較相稱之自然物以點綴之。

四、裝飾品——建築裝飾品。係對於房屋。加以裝飾之物也。其裝飾品之繪法。須先就其小樣。加以研究。然後再劃之正式圖樣上。

一切裝飾品。均須劃之於比例較大之圖樣上。蓋此亦可供其他設計師作模型或作裝飾之用。須知蒐集各種設計配合。乃建築師之責也。裝飾品無論爲彫刻或油漆。均由彫刻者或裝璜匠。按其比例而作成。設有任何變更之處。則當就圖樣而先加以研究。否則必致與全部建築不相配合也。

但須確實明瞭在房屋上台口綫或其他瑣物之裝飾。均不當視作藝術作品。因任何瑣物。均須隨其應用之地位及方法而定。況藝術作品之原意。往往十分簡單。不能用之於建築也。

五、批評——因一切建築物均由設計繪圖（俗稱打樣）而成。故能得另一建

築師或繪圖員之批評。當有良好之效果。蓋因局外人之批評。亦能助圖樣之改進。倘有公正之批評而主張更改者。當先依其觀念。另劃一草樣。以作比較。如是可視其批評是否適當與切要。

(乙)住宅之設計法

建築住宅地點。宜擇空氣清潔。物聲幽靜。交通便利。治安無虞之區域。如能得水電者更佳。屋之四週。宜培植樹木花草。為怡情悅性之助。更宜四面多啓窗戶。以使光綫充足。屋之大小。房間之多少。式樣之繁簡。裝飾之華實。全依業主之意旨經濟環境而定。方向以坐北朝南為最適宜。因夏可迎風。冬可避寒也。夫國人對於住宅方向因風水關係。多有拘泥。故不能一致。然目今文化日進。此種迷信心理。或可拋棄矣。

一、房間之數目。——房間間數不可貪多。致使每間地位窄狹。居住者有不舒之感。設有一地。其地位適合六間之面積。而業主（或設計者）為節省地位起見。遂於六間中闢一浴室。如此。則每間之地位縮小矣。居住者未必因多一浴

室而稱快。或反因房間窄狹而生不暢之感。是以大房間之一角。反較小房間似覺舒適也。爲求大小適宜起見。雖犧牲一間。亦未爲失計也。

二、走廊。——走廊爲房屋內之人行道。以免往來進出須經過其他正式房間。所以走廊之地位不宜狹小。致行動阻碍。並宜有充足光線。使人行走便利。

三、樓梯。——樓梯在房屋建築中。亦佔重要部份。住宅之樓梯。更宜求其位置適當。爲家庭中婦女及小孩之上下便利。在較大之住宅中。最好分爲前後二部樓梯。其前部樓梯。爲家主及客人升降之用。後部則爲僕役上下之用。樓梯之踢板。每格高須七吋至七吋半。踏板寬須十吋至十吋半。此係普通者。倘每格高六吋半。寬十一吋者。更較舒適矣。然在華麗之房屋中。樓梯亦有六吋高十二吋寬。或爲五吋半高十三吋寬。後部之樓梯則以七吋高九吋寬爲最適用。然有時或爲八吋高者。若地位寬闊。則後梯須求其寬大。以便起落傢具箱籠等物。爲避免火災起見。樓梯最好以水泥鋼骨製之。

四、起居室。——臥室。閱書室。談話室。會客室。均須求其合於居住。而其中尤以會

客室爲最重要。不僅須注意地位設計。且須注重裝飾之美觀。蓋會客室乃我國家庭中觀瞻集中之點也。

五、聚樂室——聚樂室。在歐美住宅中。亦爲重要之房間。以之爲家人或戚友團聚之處。宜向南使陽光充足。起坐於中。感覺愉快。目今華麗住宅。多半裝置水汀。如屋中無水汀而生火爐者。則宜將火爐裝置於屋之終點。窗戶在一面。門戶闢於另一面。此外別有一佈置之法。將火爐與門戶同裝一面。惟此種方式。須適宜於房間較長之一端。凡門戶與火爐相對或太近者爲最忌。因火爐時受風吹。易使熱度減低也。

六、臥室——房間。臥室之須求其能引起安逸及舒適之感覺。但其裝飾。不可過於華麗。致觀者忽視其他。務須使各物相配。不失調和之性。

七、餐室——餐室。通常須向晨曦之面。以求其在早餐時。得有陽光。因此室至少每日須有三次之佔據。如面朝西者。則落暉斜照。對夏日之晚餐。頗不適也。

八、上菜室——上菜室內。應備洗碗。排水櫃。禦菌濾水器。放冰箱等。凡門均宜裝

自關彈璜門窗上並宜以細孔鉛質之紗網護住。以防蒼蠅飛入。上菜室須直達餐室及廚房。在接連餐室處。須另開一上菜窗洞。以便將菜授進餐室。上菜室當求其寬大。據云在美國昔有一建築師在起畫草樣時。曾與業主屢次聚餐。每次歸家之後。必將其上菜室擴大。但當房屋造就後。仍感其小而不適用也。

九、廚房。——廚房不宜太近起居室。並須設於房屋之西北角。普通廚房與起居室至少有兩重門戶之間隔。如是方可免去廚房氣味及熱氣之羼入。（如係地窨內之廚室可不必如此辦法）廚房須求其空氣流通。窗戶宜高。能達天花板者爲更佳。如是可使熱氣流出。在歐美上等華麗住宅中之廚房上面。均鋪避聲氈。使廚房上層之房間。不致受有下層之複雜聲浪及氣味。

十、冷氣箱。——冷氣箱之位置。宜置於進門處。使送冰人送冰便利。並宜接近廚房。但不可過近爐灶。冷氣箱所流出之水。不當使之直接流入陰溝。當另行導入屋外之乾池中。最簡單而又最清潔之排水方法。可用白鉄盤置於冷氣箱

之底。（大小相同）再用鉛管導入陰溝。

十一、伙食房。——伙食房須能避鼠。故周圍當用鉄板釘住。並須注意窗戶之堅固。以防鼠入。

十二、浴室。——浴室可用磁磚砌牆。磨石子爲地板。普通所用者。均以白磁磚或磨石子。上等建築。目今均用大理石爲之。四角最好做成圓形。使地板與牆壁間無有尖角。以增衞生觀念。避水氈當鋪於兩層地板之間。而設法使樓板上之水與外部管子相接。如是可免水濕之虞。

十三、廁所。——廁所裝於第一層。最爲便利。（如能在每一浴室間置備者則更佳）此室須有窗戶。務須空氣流通。

十四、壁廚。——壁廚之門與裝置。須能使窗外之陽光。穿入廚內爲宜。

十五、襯衣廚。——廚內不當有抽屜。致爲鼠類藏身。祇可製木架以備應用。

十六、地窨。——地窨之水。務須吸盡。墻下須裝置流水槽。然墻基須置避濕氈。地面用柏油紙鋪蓋。欲使地窨避水起見。當多鋪幾層柏油紙。其上再塗松香

柏油。塗後鋪水泥。普通最佳方法。地窖與糞管或流水槽互相接連。使水直流於地坑中。

第十四節　建築房屋之手續

（甲）草樣。——自建築師之立場而論草樣時期。關於房屋、失敗、或成功、實爲、重要。其時對於主人之意旨。業已確切明瞭。於是本其經驗學識而進行。不使主人有批評或失望之處。換言之。須使房屋、與主人、之習慣、及性趣。完全、和諧。

每人各有其不同之嗜好。及對於房屋之特種願望。建築師對此。須加以研究。使其能有相當之適合。關於房屋之用途。及家中每人之特好。均須加以探攷。建築師須自主人方面得一需要之大略書。關於房間之數目大小。每層之高度。房間之地位及樣式等等。

當蒐集之後。可編成一完備之記錄表。以爲根據。乃畫成幾種草圖。以供選擇。如業主（卽主顧）爲不憚勞瘁者。則不妨在擇圖時。與之討論建築物之一切樣式及價目。使設計時。更形明瞭。

草圖之比例尺。有時亦可以無確實之比例而劃成。與業主談話時。須用筆記錄業主所表示之意旨。藉供繪圖及訂章程之參攷。

（乙）建築圖樣。——在草圖已經審定之後。即可從事建築圖樣。此項圖樣。亦可稱爲合同圖樣。因其往往附帶合同及章程也。合同圖樣雖須包括一切詳圖在內。然當合同簽訂時。詳圖尚多未見着手。蓋建築師在工程進行之時。尚須研究或更改一切設計也。建築圖樣之主要目標。祇在規定建築房屋之一切、規則、房屋之大小、以及大概式樣而已。至其用料及一切解說。則在章程中說明之。

建築圖樣在上海所用之比例尺。多爲一吋作八呎之比例。（或公尺一百分之一之比例尺）因過小則對於建築物之構造。不能使工人領悟焉。在圖樣上普通用符號代尺寸及度數者。計有三種。（，）代呎。（；）代吋。（。）代度數。至於在圖樣上所書之字體。種類綦多。西文要以筆跡淸晰。使人便於觀覽及帶有美術化者爲最適宜。華文今以倣宋字體最爲通行。

每層之平面圖。包括地窨及屋頂在內。一切豎面圖。以及用爲解釋建築之剖面圖。均屬必要。在剖面圖中。垂直高度。須自最低一層之地板起。此外一切高低、長短、寬狹、大小之尺寸。均須詳細在同一方向註明。否則觀覽時。殊欠便利。且因紙之伸縮。比例尺每易更變。如能在兩端繪一箭形針。指示自某處起至某處止。則更覺清晰。

除上述圖樣外。尙須另備一地盤圖。載明基地之四址方向。營造部份。現有街道之寬度。以及毗隣房屋之凹凸形式。並須在業主所有基地之四面界限內。以紅色標明之。該圖所用之比例尺。在公共租界大都爲一吋作五十呎之比例尺。在法租界及華界爲五百分之一之比例尺（卽一吋作四十呎）

(丙)另外圖樣。——此種圖樣。爲計劃佈置水汀、冷熱水、通氣、煤汽、及電燈等管子之用。該圖須留有更改之餘地。以便投標人所投之方案有所更改。而此種方案須經建築師審定後。始可着手進行。採用此種方法之原因。爲使工程能得美滿之成功也。

（丁）足尺詳圖。——模型或外部以及內部裝修之特別部份。譬若踼脚板、台度、樓梯、門窗、台口綫、畫鏡綫、火爐架、以及其他重要之物。非詳圖不能明瞭者。須以足尺詳圖繪出、以便匠人製出之建築物與建築師之意旨完全相同也。（詳圖之比例尺。或三吩作一呎。或六吩作一呎。或半吋作一呎。或一吋作一呎。或一吋半作一呎。或三吋作一呎。全以建築物之大小而定。然於重要處。多以足尺爲之。）



用綫分別材料表

（戊）材料之表率。——其表示之方法。或用綫。或用顏色以表明之。上圖所示之方法。在藍色紙上。甚爲便利。且可不用顏

色。

△在藍紙圖上材料之表示方法

木……………白色

磚……………平行綫

石……………點

金屬(鋼條等物)……………直綫

紅瓦片……………用長方形

其他外粉刷用水泥者。寫水泥。用汏石子者。寫汏石子。用大理石者。寫大理石可也。

△在剖面圖及平面圖上

磚……………對角直綫　碎石或碎磚……………對角紋綫

石……………點　木……………畫出木紋

防火物……………綫邊點面　磁磚……………分作小塊

金屬（鋼條工字鉄等）…………用工形表示之

混凝土（卽三和土）…………斜十字綫

倘用顏色則可遵下表着色。

磚墻…………竪面圖用赤茶色或鼻煙色剖面圖用深紅色。

石料…………斬光者用煤青色粗糙者或硬石則塗着藍色。

粉刷…………竪面圖用淡青色剖面圖用青灰色。

混凝土…………用青灰色。　生鉄……碧色。

熟鐵…………青色。　鋼……紫色（深紅與藍青合）

青鉛…………藍色。　銅……黃色。

亞克木…………煤青與淡黃合。　磁磚…………粉紅色。

松木或樓地板…………淡黃色、剖面圖用深黃色略帶焦色。

瓦片…………紅茶色或淡墨色。視所用瓦片之色而定。

玻璃之裝置裏面者……淡青色。裝置外面者。淡墨色。或淡藍色。

剖面圖尙未決定之工程………用粉紅色邊緣用紅色。
豎面圖上之陰影………墨色加少許靛青或膽石色。
總之豎面圖着色宜淡剖面圖則不妨稍深如能在圖樣旁注明每種顏色代表材料之名稱則更覺淸楚。

(己)晒圖紙——倘圖樣需要幾張之時則可將印繪紙或蠟布直接用晒圖紙印出晒圖紙或布分藍色白綫或白色棕綫(或黑綫等)如爲着色之用者則以白色棕(或黑)綫者爲宜。

(庚)建築章程及合同——當圖樣及章程均已規定後業主及建築師選擇數家營造廠令其各自開賬營造廠(卽包作頭)遂於相當時間硏究圖樣及章程如是可明其工程之造價矣然後將標價送交建築師事務所或業主規定日期(或隨時)開標得標之營造廠遂可與業主簽訂合同(附承攬斯項工程建築章程)(建築合同載于第六十一章業主須知)

●附建築房屋章程(普通市房住房及住宅)

建築　　基地上新造　　層樓

及一切圍墻等。其開間進深高低及詳細工程。均須依　　建築師所計劃之圖樣及所擬之章程。與以後所出之大樣為標準。

(一)本工程之標價。未必以最低之數。即為中選。須於開標後。由建築師與業主酌量定奪。

(二)承包人已得標後。須立即置備一切工程材料及場內應用物件。如料房、竹笆、脚手木、自來水、及棚架等。而天橋及跳板。尤須裝置堅固。以便建築師及工人等上下之用。又一概工作鷹架。（冲天木須用原根）其接頭均須用鉛絲紮緊。

(三)當工作進行時期中。承包人或其代理人不得須臾離場。如承包人出外時。則其代理人對於建築師之指揮。或接受圖樣。傳達事務。當負承包人所有之責任。

(四)該工程所需之各種材料及工作。均須照章程及圖樣進行。無論指明與否。均宜採辦建築師所指定種類之最上等材料。承包人又當僱用專長該藝之工人。精細做就。若承包人不能辦到建築師所指定之材料時。必須先得建築師或業主之許可。再另行購辦。

(五)若建築師或業主一經查出該建築之任何部份所用材料或工作與圖樣或章程有不合之處。承包人當立即拆移重造。不得推諉。（並不得要求加賬）如逾四十八小時。仍不拆造。則建築師可另行使人拆造。惟所費之資及拆費。均須由承包人賬上扣除。如所有缺點。可權用時。建築

師有權不令拆做。惟須處以相當罰金。使之有所警戒。該罰金在末次造價內扣除。

(六)業主與建築師有商議更改圖樣之權。所費之款。或須增加。或須減少。均當預經雙方商妥。記入合同內。然後總結。

(七)承包人須供給建築師各種材料之模樣。作爲預先選擇之用。選定後。承包人須照選中者購辦。不得私自更改或將劣貨混用。該項模樣概不計費。又一概工程。須先照大樣翻樣板。由建築師視察。或更改後。方可作準。

(八)各項建築事宜。有詳於圖樣。而不詳於章程。有詳於章程。而不示於圖上者。又有不明示於圖上及章程。而照　局之定章。必須照做者。則承包人不得藉口推諉不做。倘圖樣與章程不合。則照章程爲準。小圖與詳圖不合。則照詳圖爲準。圖上所寫之尺寸與所劃之尺寸不合。則以所寫者爲準。

(九)該項工程限期　個月完工。(雨工在　)不得遲誤。如過期不能完工。承包人須賠償業主房租損失每月國幣　元正。此款當在末期造價內扣除。

(十)房屋於未完工前。工場材料。均須投保火險。由建築師代保。惟其費須由承包人擔負。

(十一)陰溝接頭費。作場自來水費。及臨時水管費。與應用各項雜費等。概歸承包人自理。電燈、電鈴、衛生便桶、自來水管、以及龍頭等。均另歸專家承辦。惟承包人須担任從速修補各種因被裝

上項工程所損壞之責。

（十二）倘隣近房屋有被損壞。或傾坍者。或場內發生一切不測之變故。或於人命。或於工程。或於材料。而須賠償各種損失者。均須由承包人完全負責賠償一切損失。

（十三）工程內如遇有危險之處。一經查出。須俟籌得妥當做法後。方能進行工作。承包人不得私下隱瞞。

（十四）承包人不得將該項工程另行轉包與他人。如有發生此項情事者。承包人須賠償業主所受之一切損失。如承包人不能立卽賠償。則担保人負有完全賠償之責。

（十五）承包人須隨時掃除木屑等物。使作場常保清潔。當工程完竣後。須將全部建築物料理清楚。例如拖淨地板。洗刷門窗等情。倘有餘剩雜料。亦須移出一空。使室內室外淸潔可觀。

塡平與開掘

（一）塡平地基　承包人於未興工之前。須將建築地基整理平坦。移去舊料。使可營造。

（二）灰劃地盤　承包人於塡平基地後。卽當以石灰照圖樣劃建築之位置。凡一切深寬尺寸。承包人須負全責。且必得建築師之許可。始可起造。

（三）開掘底脚　開掘底脚。其深寬尺寸。均照圖樣。溝之兩邊。務必方直。溝內不得有水。在開掘之兩邊。有泥侵入時。當用木板隔之。並將板外鬆泥掘去。而以堅實之沙搗入。或以合宜材料

充塞之但此種材料。須經建築師之認可。當掘泥時。如遇有其他妨碍物。必須盡爲移去。若遇有地基鬆軟不實之處。則承包人當立卽告知建築師。以便實地視察審定做法。

(四)泥之多寡　自地溝掘起之泥。用以舖平地面。而地平綫須以　局馬路　之路脊爲標準。地上泥土有不足之處。均歸承包人招人用黃泥塡平。並須擺堅。如有泥多。亦歸承包人自理。

水作

(一)灰漿混凝土　滿堂灰漿混凝土及底脚、合法一份頭號石灰。三份黃沙。六份碎磚。(其大小必須用二吋眼篩篩過。並不得將碎瓦或碎磁片混入。)用水調和平均。拌時須由建築師或監工驗看之後。方可卸溝擺堅。每層以九吋擺至六吋爲度。其頂上層須用水平儀儀平。使能加砌磚脚或舖其他材料。

(二)水泥混凝土　滿堂水泥混凝土及底脚、合法一份(　牌)水泥。三份黃沙。六份瓜子片石子。用水調和平均。須經建築師或監工驗量後。方可傾入板模內。須俟一星期後始能拆去。

(三)鋼骨混凝土　平屋頂、任重、柱子、洋台、晒台、底脚及市房樓梯等之鋼骨混凝土。合法一份水泥。二

份黃沙四份瓜子片石子。(不得大於六吩或小於二吩)須乾拌二次。再濕拌二次。須經建築師及　局監工驗看後。方可傾入預置木模內。該木模須俟三星期後始可拆去。搗好後四日內不准堆物。鋼骨、見鋼骨圖樣。

(四)大方脚　大方脚須砌以泥沙。至地平綫爲止。每放爲二吋半一面。其最闊之處。以近底脚之邊。至少六吋爲度。

(五)避潮層　凡內外磚墻等下。均舖頭號一釐油毛氈二皮。接頭處須叠進六吋。應舖之處。詳于圖上。

(六)水泥地板　下層地板。均於地平綫之上。舖五吋灰漿混凝土。三吋水泥混凝土。店堂及灶間水泥地板上粉一層細沙。住宅及住房客堂內。均舖國貨馬山克磁磚。顏色及花樣均臨時由建築師選擇。前後天井之地板須做少許斜水。傾向陰溝。其灰漿混凝土可減做三吋。須擺堅。用細沙粉光。劃小方塊。

(七)水泥路面　總衖及支衖之路面。均自地平線以下。舖五吋灰漿混凝土。(須擺堅)三吋水泥混凝土。用細沙粉光。劃大方塊。須有相當斜水。旁邊置六吋寬三吋深之水溝。

(八)陰溝及陰井　陰溝管須用水泥製成。大小位置詳圖。陰井須二呎淨方。用水泥黃沙砌成。裏面須用細沙粉光。一應管子下面均應做五吋灰漿混凝土。管子接頭處。須用黃沙水泥

充滿不准漏水。

(九)石　級　市房住房及住宅大門下。各置石級一塊。大小詳圖。均須以水泥平準舖實。

(十)磚　墻　內外磚墻均用上等頭號新青磚。於未砌時須先浸入水內。使吸充分水量。然後砌以灰沙。外面或做面磚。黏以四吩厚泥沙。(外砌半吋寬二吩深凹縫)或做水泥。或做汏石子。又住宅上下天井須做大理石。詳情見圖。同時不准有三呎高低。每皮須用蔴線拉直。如有不平不直等情。概須拆做。若有水泥樑、木樑、或欄柵等置於墻上者。則該墻必須砌泥沙五皮。以抵任重門窗楣及窗盤。須以泥沙砌直磚。磚墩均砌泥沙。各墻厚薄高低。詳于圖上。

(十一)灰沙與泥沙　灰沙成份。係一份頭號石灰。二份吳淞黑沙。(淤泥不得混用)泥沙成份。係一份水泥。三份黃沙合成。臨用時以水搗和。使其平勻。

(十二)粉　刷　市房街口洋台、壓頂、勒脚、庫門及圍墻等。上均做汏石子。成色由建築師臨時選定。住房及市房屋內。磚墻及天幔均粉六吋厚紙巾灰沙。(用頭號石灰及細草紙調和)外刷白石灰水。內外必須粉刷平坦。顏色一致。不得稍有缺點。住宅內之內墻。均粉六吩厚水沙。須光滑為度。(合法一份　牌水泥二份黃沙)晒台、洋台、過街樓、亭子間、及市房樓梯等鋼骨水泥地板上。均粉一吋厚細沙。惟住宅內洋台上舖

用小磁磚。浴間亭子間地板上做磨石子。浴間小便間須做四呎半高白磁磚台度。（須用美國貨）直縫須用白水泥砌縫。又灶間內做四呎半高磨石子台度。又住宅內（除灶間亭子間外）均做石膏花平頂綫脚等見圖。須光滑細到。如過粗。業主認爲不滿意時。須拆去重做。不得要求加賬。

（十三）煙囱　各個煙囱口均做十吋方。內用紙巾石灰粉光。不得漏煙。頂上及底下一呎。須用水泥砌縫。

（十四）屋頂　住房屋頂舖一吋六吋洋松企口板。上澆松香柏油。舖一䉋油毛氈二皮。再油避潮黑油一度。再置一吋一吋半夾椽。上蓋頭等國貨紅瓦。舖置須整齊。其餘平屋頂於鋼骨水泥上。粉一吋厚細沙。上澆松香柏油。舖一䉋油毛氈一皮。再澆松香柏油。又舖二䉋油毛氈一皮。再油避潮黑油一度。上撒綠荳沙。

木作

（一）材料　全部木料均用頭號新料。而無節瘤樹液及片脫等缺點者。承包人於簽字後。必須積極購辦。裁鋸晒乾。以待需用。

（二）木料保護　凡木料與磚或水泥有相接者。或在上。或在內。於未做前木之四週。均須塗以柏油。

（三）木樁　底脚下之木樁。均用六吋徑圓。十二呎長桐木。二呎六吋中距。根數見圖。

（四）擱柵　下層擱柵均用二吋方洋松。二呎中距。臥于二吋厚煤屑混凝土內。上層擱柵均用三吋八吋洋松。尺半中距。兩端擱於木梁或磚墻上。長短見圖。惟住宅內二樓以上之地板。均舖二寸三寸洋松擱柵。用煤屑水泥擺堅。

（五）木梁　用以枱擱柵之木梁。均用八吋六吋洋松。兩端擱於柱上。長短見圖。

（六）木柱　自下層地板至上層大料之木柱。均用六吋方洋松。長短位置詳圖。

（七）地板　住房市房木地板均用一吋六吋頭號洋松企口板。住宅木地板均做一吋二吋頭號柳安企口板。固釘於柵欄上。

（八）門窗　住房市房木門窗。均用頭號洋松。住宅門窗均用頭號柳安。大小綫脚詳圖。石庫門做吋半厚實板。店面排門做一吋厚實板。以上高低寬狹綫脚均照圖樣。

（九）板壁　住房板壁均用一吋六吋頭號洋松企口板。住宅內板壁均用頭號柳安。上置花玻璃。固釘于橫檔上。高至擱柵（或平頂）或屋面下為止。綫脚地位詳圖。

（十）樓梯　住房樓梯寬皆三呎。踏步高八吋。寬九吋。用一吋踏板及踢板。固釘於三吋八吋梯基上。四吋方短柱。三吋方扶手。及一吋方欄杆等。均須用頭等洋松。（花旗松）並須起綫。裝置堅固。住宅樓梯均用頭號柳安。寬狹綫脚照圖。

（十一）大料　住房屋頂大料之洋松正木支木等。須用鐵片及鐵條等妥為互相鎖牢。架於木柱

上大小尺寸均照圖樣。四面刨光。

（十二）桁條　住房屋頂桁條均用三吋六吋洋松。二呎六吋中距。側擱於撑桁木並固釘於大料上。

（十三）墊木　凡大料抬樑桁條或擱柵等置於磚墻上者。必須墊以四吋二吋洋松墊木。在木料之下磚墻之上。長短隨用處而定。

（十四）雜類　住房市房上層之踢脚板。畫鏡綫。及門窗頭綫。均用頭號洋松起綫。住宅内台度、踢脚板、畫鏡綫、及門窗頭綫等。均用頭號柳安綫脚。式樣見圖。

五金

（一）鐵門　衖口鐵門一堂。内置小門一扇。住宅後門及平屋頂上鐵門。均用熟鐵做就。高低式樣大小照圖。用鐵鈎固置於墻上。

（二）鐵窗　市房住房住宅所用一概鐵窗。均用　工廠出品式樣。由建築師臨時選定。

（三）鋼骨　所用一切鋼骨。均用來路貨竹節鋼條。其尺寸長短及置法。須照鋼條大樣。用火燒鉄絲紮好。須經建築師及　局監工驗看後。方可搗水泥。

（四）鐵柵　下層窗外均做熟鐵鉄柵。裝於磚墻内。式樣大小詳圖。

（五）鐵欄杆　洋台欄杆。均用熟鐵做就。（花樣詳圖）兩端裝入鋼骨混凝土之短柱上。若無此類

短柱。則加置一吋半方熟鐵柱數根。

(六)晒衣架　晒衣架(晒台上)均用一吋半三角鐵。上做鐵圈。

(七)鐵片鐵條　屋頂大料及玻璃門所用之鐵片。均用二吩厚二吋寬熟鐵。長短照用處而定。大料之兩端。則用二根七吩徑圓熟鐵條。二頭以螺絲帽旋緊。

(八)天溝水落　住房屋簷天溝。均做以六吋寬四吋深廿四號白鐵。置于熟鐵掛鈎上。須有相當斜水。水落做以三吋四吋長方廿四號白鐵。住宅市房除天溝用水泥鋼骨外。其水管用三吋圓生鐵管子。水斗亦用生鐵做就。大小詳圖。

(九)浴溝　不論平斜屋面。與墻或煙囪相接之處。均須包廿四號白鐵谷。以免漏水。

(十)絞鏈及插梢　住房市房內門。每扇用三吋四吋鐵絞鏈二付。木窗每扇用二吋三吋鐵絞鏈二付。外門各用十二吋長鐵梢二根。惟住宅內一應門窗。均用銅質絞鏈及插梢。

(十一)鎖鑰　住房市房之內外門。均配以每付　元左右之洋鎖一把。住宅內外均配　鎖一把。種類由建築師臨時選定。

(十二)門圈　庫門每扇。須裝銅圈一支。式樣臨時選定。

(十三)吊聯　腰窗須裝鐵聯或銅聯一根。(凡欲下墮者均有之)連於窗框及堂子上。

(十四)玻璃　內外門窗須用潔白平淨及無波痕之廿一行子玻璃。外用油灰嵌住或用木條固

釘。住宅內之窗。有處須用花玻璃。或厚白玻璃。(臨時選定)

(十五)天　幔　住宅每層天幔。均用來路貨鋼絲網用鐵鈎吊於水泥鋼骨樓板上。

油漆

(一)木　料　住房市房之木門窗、欄柵、木柱、木梁。板壁、地板及樓梯等。均揩一度紅油。二度廣漆。住宅內之木門窗、樓梯、板壁、地板台度、踢脚板、畫鏡綫、及門窗頭綫等。均揩一度紅油。二度甯波金漆。於未漆之前。必須先將木料沙平塡平。然後上油漆。顏色由建築師臨時選定。

(二)五　金　天溝水落均揩二度綠油。鐵門欄杆及鐵柵晒衣架。等均揩一度黑油。一度黑漆。有處或漆金色。鐵窗均揩二度灰油。

中華民國　　年　　月　　日立

業　主

承包人

担保人

證　人

第十五節　劃梯法

劃梯法

用比例尺以劃樓梯。較爲簡便。上圖以一吋作四呎之比例。表示樓梯之平面及川宮。其樓梯之寬度爲三呎六吋。在川宮圖上表明上下層之距離爲九呎六吋。爲節省地位起見。故樓梯每階高度爲七吋半。寬度爲十一吋。其法以七吋半除九

呎六吋。卽得十五階級。進言之。自上至下。已知有十四塊踏板。十五塊踢板矣。如此則可不必另劃踏板。祇須由第一踢板起。在與平面圖十一呎之地位上。劃一平行綫。再在每級劃一垂直綫。將此尺向上歪斜、使零點與第一步踏板接合。第十二步與已劃之綫相合。卽可得焉。一吋作四呎之每一格。足以平分之。各步由此可得一蟬聯之起點。再以此點劃平行綫。則每級(卽踏板)相距均爲十一吋。倘此樓梯未能達指定之一點。則可將比例尺移上或移下。如此每塊踏板之面積。亦隨之增加或減少。在劃正面圖時。亦能採用此法。

●樓梯踏板之寬度與踢板之高度配合法

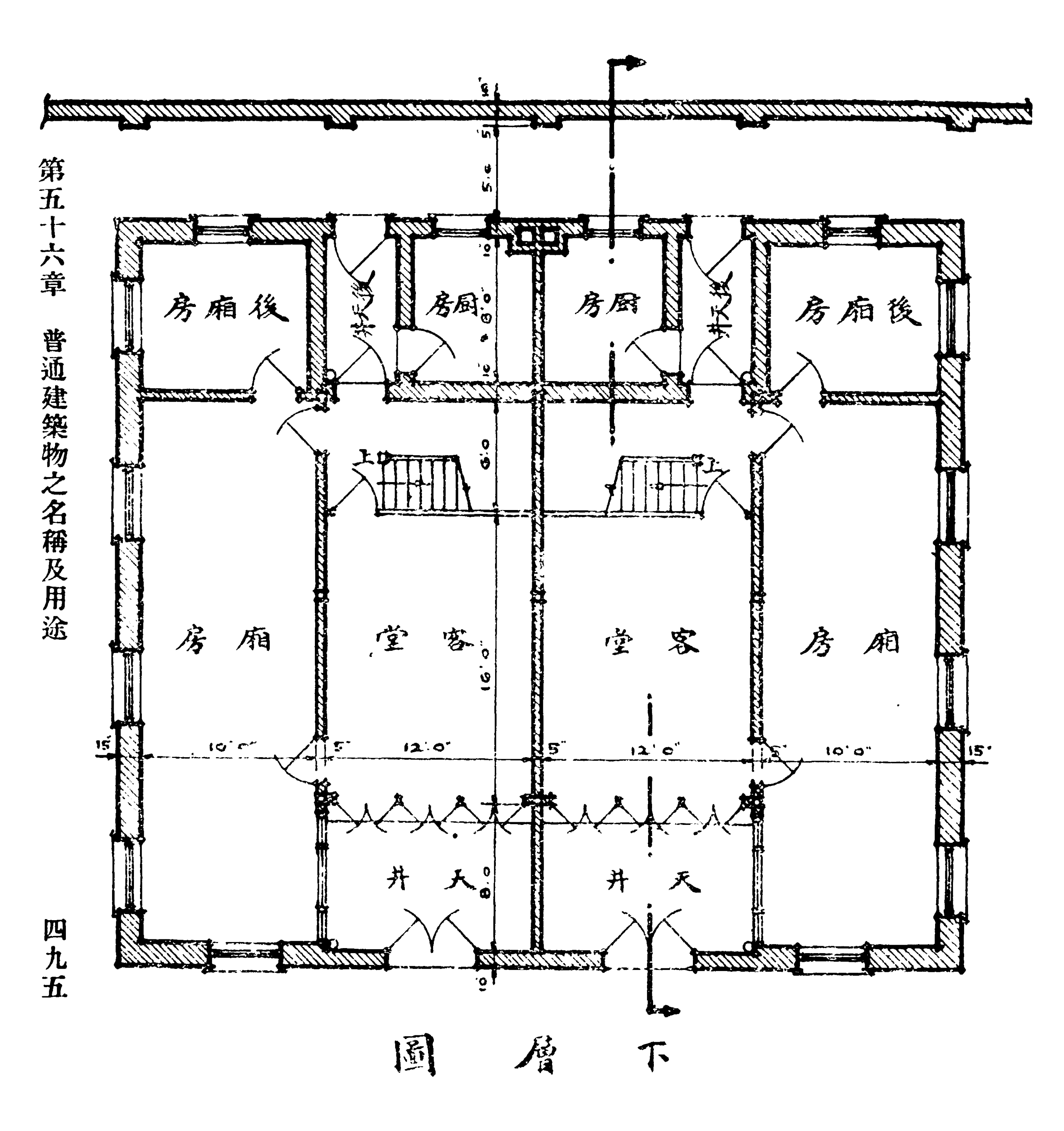
R = 踢板　　T = 踏板

$$2R + T = 24$$

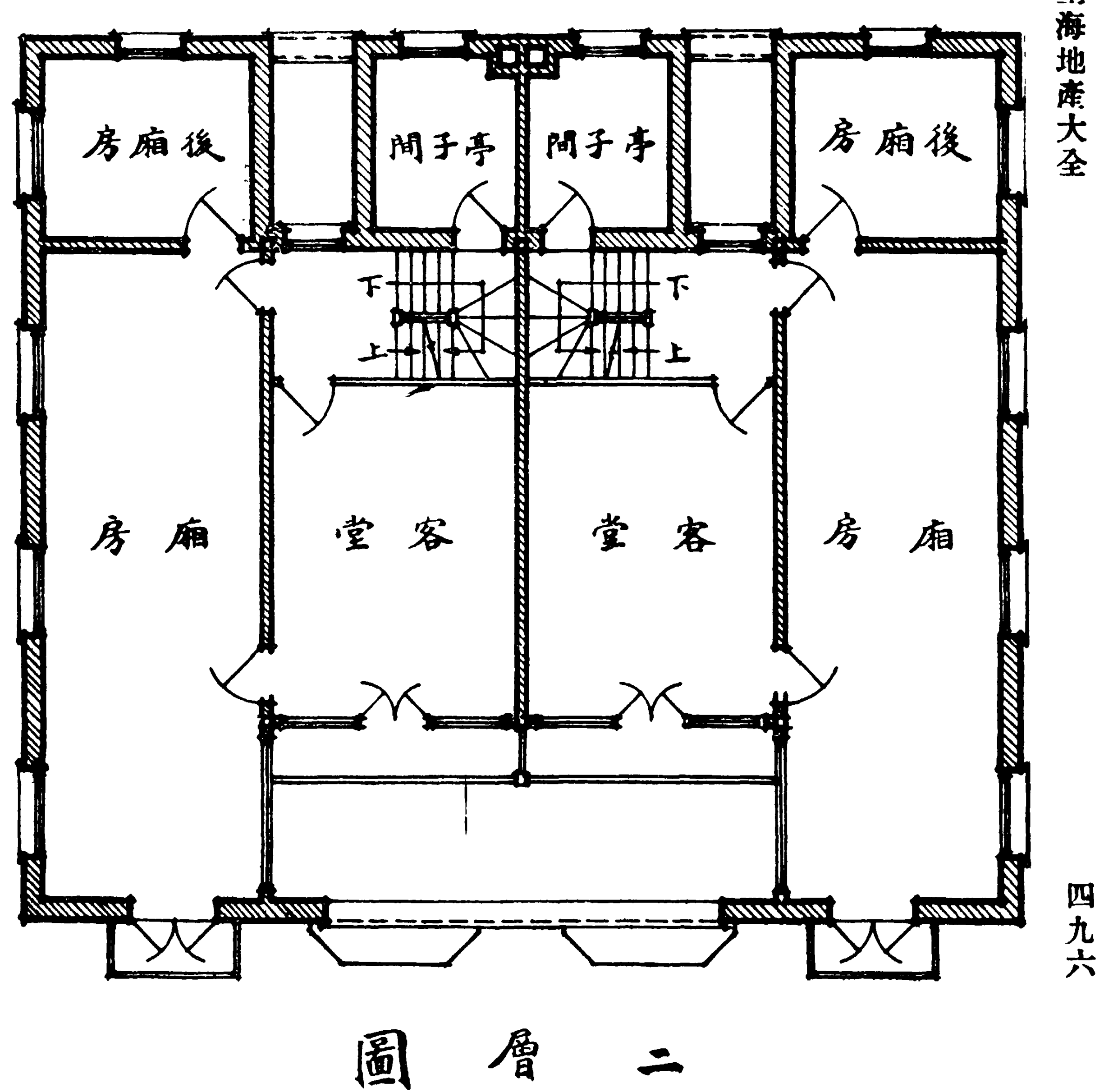
(註)每踢板高度之二倍加上踏板寬度。當爲廿四吋。然此不能作爲一定之公式。須視樓梯地位寬狹而定。

第五十六章　普通建築物之名稱及用途

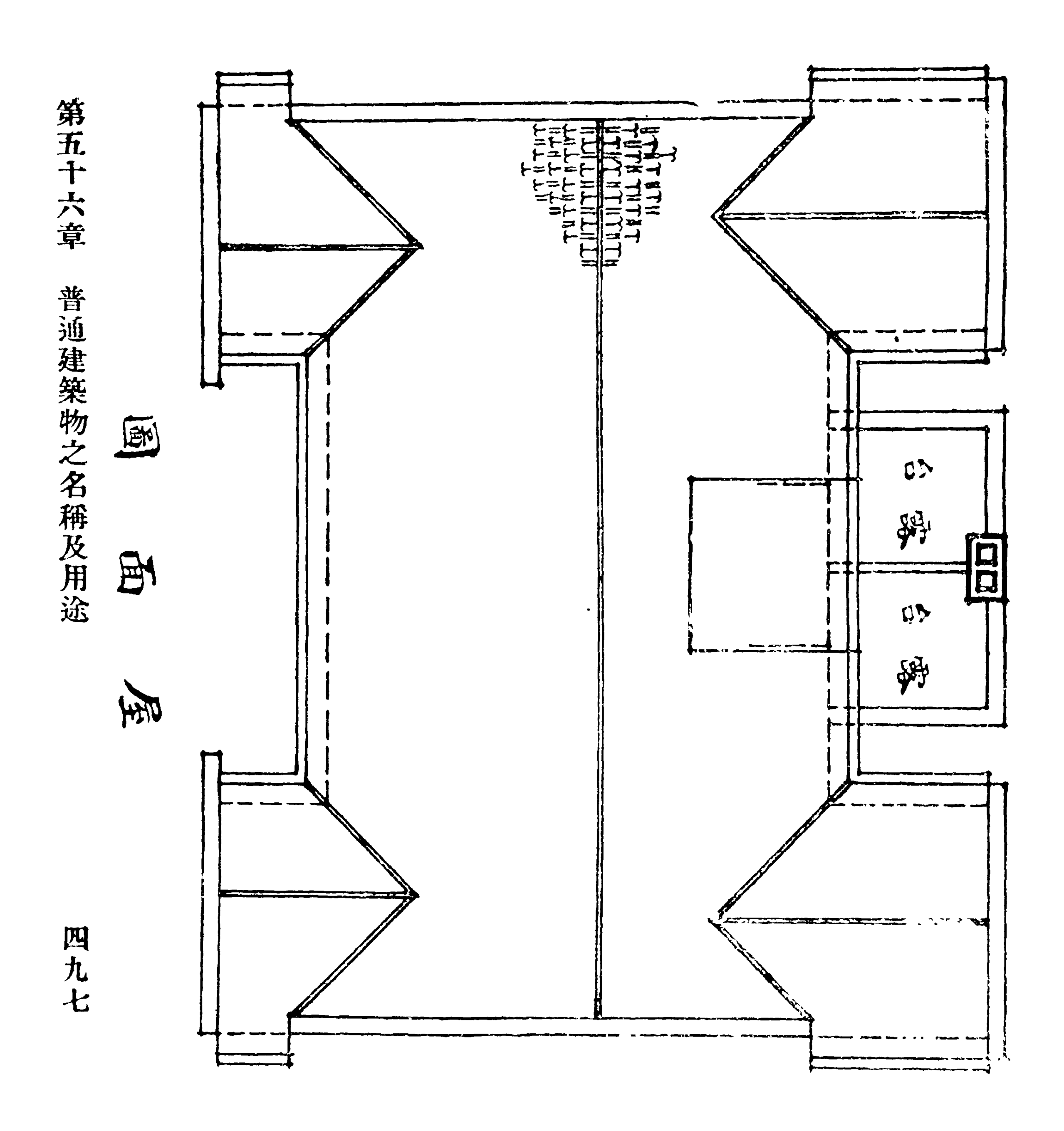
房屋建築所用之物料。視其所用之方式及結構如何而定。各有其不同之名稱。乃爲建造房屋之業主及建築繪圖員所不可不知者。但此項名稱極繁。非熟悉工程情形者不得而知。上海現時有若干繪圖員。僅知悉各種英文名稱。而欲其譯成華語明白解釋則瞠乎莫辨。然知其用途而不能表說其名目者亦有之。此誠一大缺點也。因一屋之優劣端在于結構之精粗。根本上不能了然。則與匠人接談。必多隔膜之處。且易被其輕視。以爲毫無建築學識者。其關係豈非甚大。茲爲學習此道者根本基礎起見。將普通建築物料之華英文名稱及用途。用圖樣一一註明。分述于后。以爲練習者之一助。



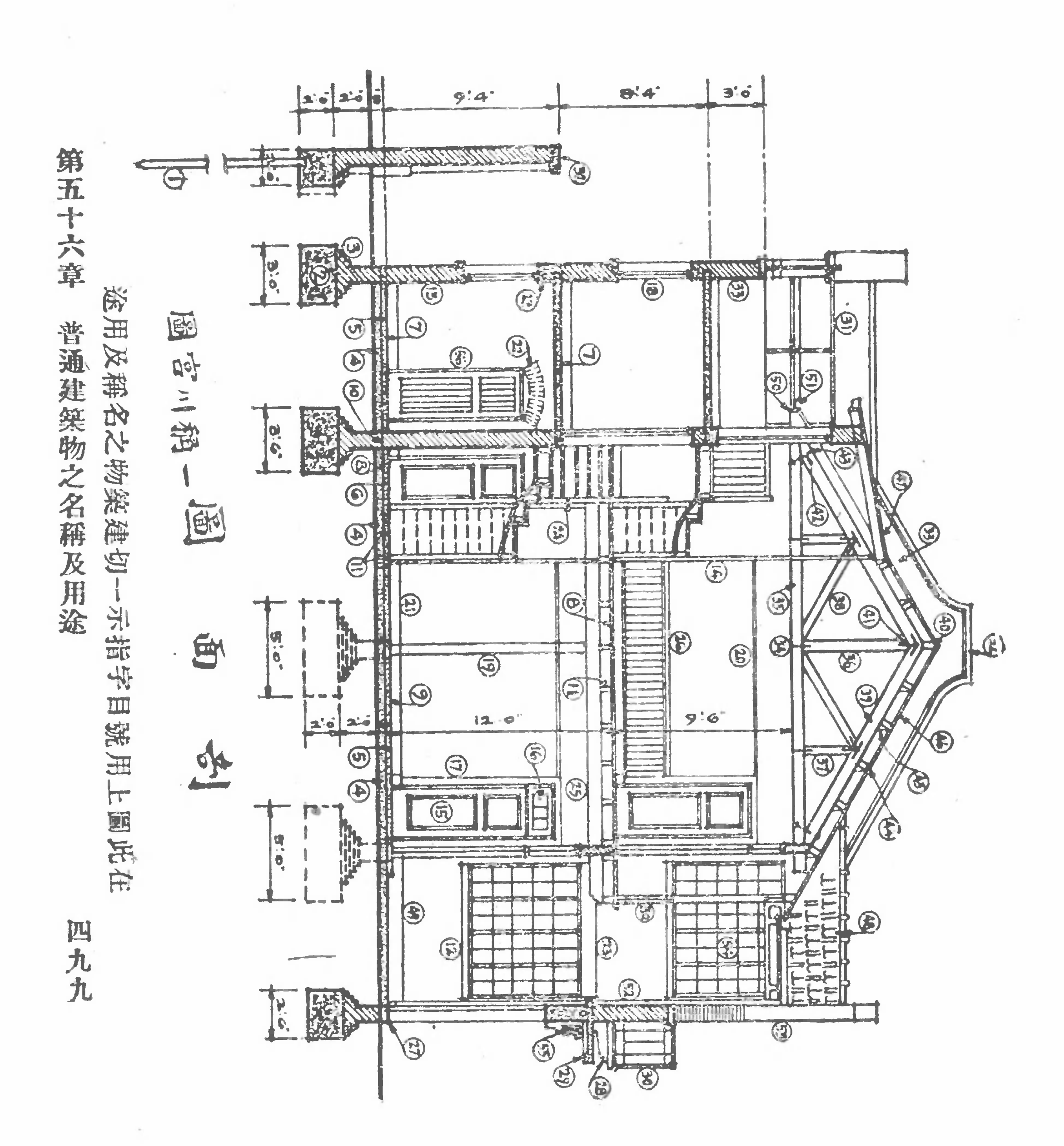
下層圖



二層圖


圖面屋

正面圖



剖面圖一稱川宮圖

在此圖上用號目字指示一切建築物之名稱及用途

（1）　椿　（英文名 Pile）

（用途）用以使墻身堅固。可載相當之重量。

（解釋）（一）如貼隣將來建築打夯時。可使該墻不致震動。得免歪斜之虞。（二）建築時因貼隣墻身妨碍。不得作完全底脚。藉椿以鞏固之。（三）房屋過高。壓力過重。用以使土地堅實有凝結力。緣上海地土結合多爲垃圾及江海中之沙土冲積而成。凡過高建築所用之椿。有木椿鐵椿及水泥鋼骨椿各種。其水泥鋼骨椿又分有二種。一爲已製成者。一爲先以木椿打成孔穴。拔去之。同時以水泥灌入而成者。打入土中之木椿。如在水平綫以下者。不致腐爛。蓋其浸入水中之故也。其在水平綫之上者。宜塗柏油。防其腐爛。目今建築家因種種關係。多喜用之。每方呎可受二百二十五磅。十二呎長六吋直徑之福州長椿。能載重。

0.5呎×3.1416×225磅×12呎＝4,241磅

（2）　墻基俗稱底脚　（英文名 Foundation.）

（用途）用以載房屋內外部之重量。

（解釋）有以灰漿混凝土成之者。有以水泥混凝土成之者。視建築物壓力之大小以爲分別其寬度至少比墻身加一倍或二分之一。深度亦視建築物之壓力及土質鬆緊而定。

（灰漿混凝土合法）（混凝土一稱三和土）一、二、五、或一、三、六、卽一分石灰二分吳淞黑沙。五分碎磚。碎磚大小最好用二吋篩眼篩過。不可將碎瓦或碎磁片。或其他垃圾雜物混入。在卸溝之時。用水調和平均。不可先拌因過乾則少凝結力。每層以九吋攏至六吋爲度。如深呎半則分二次卸下。以木捶攏之。須求平坦。不可高低不一。最好以水平儀量平。（俗稱打夯）

（水泥混凝土合法）一、二、五、或一、三、六、卽一分水泥。（俗稱水門汀）二分黃沙。五分石子。最好用一吋半大小之石子。用時以水調和平均傾入板模內。須俟二星期後方可將板木拆去。如拆去過早。則凝結力未結實。天熱則可變通。略早不妨。

（3） 牆脚俗稱大方脚 （英文名 Cap, Safety.）

（用途）用以使牆身自己壓力及被壓力平勻分於底脚。（卽使其力由大方脚轉至底脚。）

（解釋）因牆身寬度較底脚爲薄。如無大方脚。則底脚之兩邊易爲碎裂。大方脚之層數俗稱爲皮數。其數不一。每收一皮約爲五吋。視牆身之厚薄及壓力輕重爲定。其坡度。大都成爲三十度之角度。

（4） 灰漿混凝土 （英文名 Lime Concrete.）

（解釋）合法見前灰漿牆基類。其深度普通約三吋至六吋。用於此處。俗稱滿堂灰漿三和土。

（5） 水泥混凝土 （英文名 Cement Concrete.）

（解釋）合法見前水泥牆基類。其深度普通約二三吋。用於此處。俗稱滿堂水泥三和土。

（注意）鋪於灰漿混凝土上。上等建築在未鋪磁磚或地板前。最好在水泥混凝土之上。鋪一二層柏油油毛氈或避濕氈。否則至天氣陰濕時。磁磚上多出濕水。此點

乃爲建築家所宜注意者也。

（6）煤屑混凝土（英文名 Cinder Concrete.）

（用途）置於木擱柵中。如澆合柏油者更佳。蓋可避潮濕上升而使擱柵不致腐爛。

（解釋）一份水泥。五份煤屑。用水調和。未堅結時。其上不能行走。蓋防其因移動而永不能結合也。

（7）水泥粉刷（英文名 Cement Finish, Plaster.）

（用途）厚約一吋。普通用爲廚房、亭子間、露台、公衖之鋪面。（或粉牆面之用）

（解釋）清潔能避火。乃其最顯著之效用。如在前後天井、露台、公衖等處。於鋪面時。須有適當坡度。蓋使雨水便於傾流。不致集留。

（8）木地板（英文名 Wooden Flooring.）

（解釋）現時所用者。多爲企口板。取其美觀而無漏縫。普通房屋多用一吋厚四吋寬。或一吋厚六吋寬之洋松企口板。旅館、公寓、寫字間、及上等住宅。多用一吋厚二吋寬之硬木。（Hard Wood.）

（9）　磁磚　（英文名 Tile.）瑪賽克　（Mosaic）

（解釋）以前所用者多爲外國貨。今則有國產品矣。上有油光者爲佳。蓋易于去穢汚之故也。大廳、客堂、浴室多用之。取其美麗而清潔。顏色中以白者爲最佳。紅黑次之。黃者又次之。蓋黃者不易去穢汚也。

（10）　柏油油毛氈　（英文名 Damp Proof Course.）

（用途）爲建築材料中避濕之唯一物也。現時建築之牆下及屋面下。多用此物。

（解釋）舖此氈時最好叠進六吋。蓋防濕氣由縫中上升。或熱氣下降。

（11）　擱柵　（英文名 Joist.）

（用途）用以載任地板。普通建築長度不得過二十四呎。棧房不得過十八呎。在下層所用者。因其全部置於地上。長短寬狹尙不十分重要。如用爲載二樓之樓板者。因其祇能着力於兩端。所以不能不計算其長短寬狹。否則必發生危險。如過長則須加用任重。

（解釋）有因擱柵過長。在二擱柵之間。每六七呎置一十字式撑。（俗稱剪刀股撑）

如擱柵置於墻身中者。最好在兩頭塗以柏油。而另以二吋或四吋之墊木襯之。蓋可避潮濕而使無腐爛之處。擱柵之深度。應比厚度爲大。蓋無論何物。深度愈深。則受重之量愈大。（擱柵計算法詳第五十七章）

（12） 窗盤 （英文名 Window Sill）

（用途）以石或水泥製之。用以阻止雨水沿漏於牆面。其底下凸出墻面之處。有一半圓形凹槽。蓋使雨水至槽時。卽落于地。普通長度每邊較窗寬約四五吋。凸出墻面約二吋。用之於窗內部者。曰窗座。（英文名 Window Seat.）

（13） 墻 （英文名 Wall.）

（解釋）用磚、石、水泥砌製者。謂之墻。以磚砌之墻。分五吋、十吋、十五吋、二十吋。現時上海建築。普通內部所用作爲分間而不以之載任壓力者。多爲五吋。（內每約四呎高置一壓砌䂣） 外部多用十吋。昔日不用水泥鋼骨柱子時。三四層樓建築。下層與二層之外面墻。均爲十五吋。或二十吋。現多用水泥鋼骨柱子。可無須如此。砌以水泥者較堅固。灰泥者次之。

磚墻之砌法。分有一項一包式(English Bond.)(卽一皮項磚(Header.)一皮週磚 Stretcher.)蘇包式(Flemish Bond.)(卽一項一週相雜而砌)空斗式(Hollowed Brick Wall.)每皮側砌週磚兩塊。兩邊分開。中空塞以磚屑泥土之類。再側砌項磚一塊。上復平砌項磚一皮。該種式樣。昔時因價廉關係。多喜用之。現當局因其不甚堅實。已廢止矣。

(14)壁(英文名 Partition.)

(解釋)用木條草筋紫泥製成者謂之壁。(或有用企口板者)祇能爲隔間之用。不能載任重力。

(15)木門(英文名 Wooden Door.)

(解釋)上等建築用留安(Lauan,)或亞克(Oak.)爲之。普通多以洋松(Oregon Pine.)爲之。上級裝以玻璃者。名玻璃木門。(Glassed Wooden Door.)取內部明亮。多半用之於寫字間及公共房屋中。門之高度約七尺以上。寬度視地位大小而定。最好在三呎以上。使進出較爲便利。

（16） 腰頭窗（英文名 Tramson.）

（用途）裝於門上中置玻璃使內部有光而通空氣。

（17） 朴頭綫（英文名 Architrave.）

（用途）釘於門或窗樘上使門或窗可增加美觀。

（18） 窗（英文名 Window.）

（用途）用以取光及流通空氣高寬視地位而定但方向朝南者于可能範圍內能愈寬及愈高者則愈佳如在二層樓以上之窗距離樓板面之高度當在三呎以上。

（19） 柱子（英文名 Column, Post, Pillar, ect.,）

（用途）柱子用途以助墻載上面之重量而有時作爲美觀之用。

（解釋）柱子之名稱頗多其用處亦各有不同。

（20） 畫鏡綫（英文名 Picture Rail, Picture Moulding.）

（用途）以木製之一吋寬二吋高上有槽用以掛畫鏡也高低與門或窗頭綫平在墻之中另有一墊木（Stud.）蓋使重力轉之於墻中而能掛略重之件也。

（21）踢脚板（英文名 Base Board, Skirting Board.)

(用途)用以使脚或他物不致碰壞墻脚。高約八吋。厚約一吋。上起綫脚。裝置法與畫鏡綫同。

（22）拱圈（英文名 Arch.)

(用途)用以使上面之重力轉於兩旁。以水泥砌成。如門窗距離之洞過闊。最好用過樑爲妥。

（23）過樑（英文名 Lintel.)

(用途)以木或石或水泥鋼骨爲之。用於窗口或門口上。以載上層磚墻等之壓力。擱置於墻上。其二端須挑過若干吋爲妥。蓋使上層之壓力轉於兩旁也。

（24）樓梯（英文名 Stair-Case.)

(解釋)以木或鐵或水泥爲之。須能取得光亮。易於上下。裝置於房屋最便利而必經過之處爲宜。分有直梯、Straight Stair-Case, 小轉彎梯、Dog-legged Stair-Case. 大轉彎梯、Open Newel. 圓梯、Circular Newel. 幾何梯、Geometrical

Stair-Cas. 數種。其結構部份。則有扶手、Handrail. 立人、Newel. 小柱頭、Baluster. 梯基、Carriage. 童柱頭、Lantern.踏板、Tread. 踢板、Riser. 梯鼻、Nosing. 等。關於樓梯寬狹平直。踢板高低。踏板寬狹。視房屋情形地位大小而定。

（25） 任重、即橫梁、俗稱大料（英文名 Beam, Girder.）

（用途）擱於墻上。或兩頭鑲進於柱子。上置擱柵能載較重之量。兼可平均上面之壓力。其尺寸深寬無一定。視上面壓力如何。其愈深者。則載重之力愈多。繪圖員每多將 Beam, Girder. 二字混用。而不能區別。須知 Girder 者乃擱置 Beam 之大料也。

（26） 護壁板、俗稱台度（英文名 Dado, Wainscoting.）

（用途）用以護壁。爲上等建築中用之。以留安（Lauan.）亞克（Oak.）爲之。上起綫脚高低厚薄不一。

（27） 石級（英文名 Stone Step.）

(用途)用之于入口處。使門戶啓閉。不致走動。

(28) 牛腿 (英文名 Bracket.)

(用途)用以托上面建築物之一切重量。以鋼骨水泥或木或鐵製之。使上層地位增加。或作為美觀品。

(29) 雨篷 (英文名 Canopy.)

(用途)為出入時避雨之用。並于門前有美觀之意。多以水泥鋼骨製之。鐵架或水泥鋼骨架中置玻璃。上掛以鐵鈎者。謂之鋼絲玻璃雨篷。(Wired Glassed Canopy.)

(30) 洋台 (英文名 Varandah.)

(用途)昔時多以木料製之。現時均須用水泥鋼骨。寬度視房屋情形而定。上面粉刷水泥時。須略帶向外斜勢。四面須圍以鐵欄杆。(Iron Railing) 欄杆之高度。至少須在三尺以上。以防小孩傾跌。

(31) 三角晒衣架 (英文名 Angle Dye-Frame.)

(用途)以三角鉄製之。爲晒衣服擱置竹竿之用。

(32) 壓頂 (英文名 Coping.)

(用途)用之以覆墻頂。較墻身爲寬。以避雨水之浸入。多以水泥製之。

(33) 護墻 (英文名 Parapet Wall.)

(用途)以防禦火之侵襲、普通房屋至少較屋面高出一呎半。如爲廠棧及公衆房屋。至少須高出屋面三尺以上。以防隣家失愼、火頭射入。

(34) 架樑 (英文名 Truss.)

(用途)用以分載壓力。使屋頂安實。種類極多。曰剪刀式架樑 (Scissors Truss.) 多半用之於教堂。曰塔式架樑 (Fink Truss.) 多半用之於工廠。而普通所用者有二。一曰中同五架樑。(King Post Truss.) 一曰邊同五架樑。(Queen Post Truss.) 邊同五架樑長度較中同五架樑爲長、在上圖者爲中同五架樑。茲將架樑之結構物分述于下。

(35) 天平木 (英文名 Botton Chord, Tee Beam.)

(用途)此木在架樑中佔重要地位。

(36) 中同木 (英文名 King Post.)

(用途)爲拉力之用。

(37) 側同木 (英文名 Tension Member,)

(用途)此木以木料或鉄條製之均可。英文名稱雖爲(Tension Member.)實則無拉力又無擠力。

(38) 人字撑 (英文名 Strut.)

(用途)爲擠力。

(39) 人字木 (英文名 Top Chord.)

(用途)爲擠力。

(40) 屋脊 (英文名 Ridge.)

(解釋)爲屋頂建築中最頂上之桁條。

(41) 鐵鏈片 (英文名 Plate.)

(用途)用之使架樑結頭牽緊不致脫落。

(42) 鐵勒子 (英文名 Stirrup.)

(用途)同上。

(43) 帽頭螺絲 (英文名 Nut.)

(用途)同上。

(44) 桁條 (英文名 Purling.)

(用途)爲架椽子或釘屋面板之用普通多用三吋寬六吋厚或八吋厚之木料每一桁條中距約二呎半。(俗稱中到中。)

(45) 撐桁木 (英文名 Supported Block.)

(用途)爲撐桁條之用使不下移。普通所用者厚約二吋。寬約四吋。

(46) 狹條板 (英文名 Batten.)

(用途)普通用者多一吋厚二吋半寬。釘于油毛氈。上蓋瓦片。(或以椽木代之亦可。)

(47)　屋面板　(英文名 Roof Boarding, Sheathing.)

(用途)爲蓋瓦片之用。普通用一吋六吋企口板。

(48)　瓦　(英文名 Tile.)

(用途)昔時多用舊式黑瓦。近日上海之新建築。多用新式機器瓦。蓋取其美觀而能耐久也。

(49)　勒脚　(英文名 Plinth.)

(用途)用以護外墻墻脚。高低視房屋高度而定。

(50)　簷口　(英文名 Eaves.)

(用途)爲置天溝。及美觀之用。

(解釋)屋面下裝水溝之處。起有綫脚。

(51)　天溝　(英文名 Gutter.)

(用途)以白鐵皮或水泥製成。普涌寬約六吋。深約四吋。置時須有相當斜勢。白鐵製者須以鐵鈎掛之。

(52) 水落管 (英文名 Down Pipe, Water Pipe.)

(用途)普通以白鐵製者爲多。上等建築以生鐵或熟鐵製之。

(53) 面磚 (英文名 Facing Brick.)

(用途)爲目今外粉飾帶美術性者之需要品。能耐久。惟顏色過淺。灰塵容易嵌進。日久則不甚美觀。色樣分有多種。

(53) 鐵窗 (英文名 Steel Window.)

(用途)昔時僅爲外國貨。價以重量計。現時吾國有自製者。價以方尺計算。因其經久不易腐朽。且開關輕便。故多喜用之。

(55) 綫飾俗稱綫脚 (英文名 Moulding.)

(用途)在外牆者多以白水泥或汰石子或大理石爲之。乃建築美觀中之需要品。在外部兩層中間之綫脚。稱爲台口綫。在內部稱爲牆角綫。

建築物之名稱及用途。除上述者外。尚有在圖上不能畫出。然亦爲建築物料之重要者。依次述之如下。

花平頂（英文名 Ornament Plaster Ceiling.）

爲上等建築中平頂下之裝飾品以石膏粉製之花式不一可上各種顏色但須保持潔淨勿使灰塵嵌入。

大理石（英文名 Mable.）

亦屬上等建築中之裝飾品有各種顏色價以方尺計算。

汏石子（英文名 Granite Plaster.）

以水泥合以細石子屑或玻璃屑製之較水泥粉刷爲美觀而所費亦較水泥爲昂用灰粉者次之。（Stucco.）然易污穢。

鋼絲網平頂（英文名 Suspendered Metal Lath And Plaster Ceiling.）

在水泥鋼骨樓板下每隔若干吋中置細鐵條一根用以鈎住下面細眼鐵絲網。（俗稱鋼絲網）使其中空鉄絲網下塗以麻巾石灰。此項建築物品爲平屋頂之房屋所不可少。因夏日日光晒蒸。如用此項物品。可使熱氣中隔而轉之墻外。

(四)圍墻上開一小孔以便熱氣從中而出) 否則在炎熱之時。屋中非常悶熱。不可居住。造此等住宅者。不可不注意也。此外對于用水泥鋼骨任重及各種鐵管之凸出。不能有美術觀念者。亦多用之作爲遮蔽之物。

(註)建築物之名稱極夥。本編因篇幅關係。不能一一詳示。上述種種。僅屬滄海之一粟。惟均爲基本之名稱。於初學者要亦不可不知也。茲爲易使了解起見。爰將上圖之普通建築物用號目一一註出。以便學者之參攷。

第五十七章　建築物計算法

房屋營造之先。除設計繪圖外。關於計算所用建築材料之大小及重量。亦爲最要關鍵之一也。凡諳悉繪圖者。於此項計算法。未必完全盡知。常見富有天才之繪圖員。其劃出之綫。繪就之圖。均可引人讚美。然有一極大之缺點。爲繪圖者所不及知。或欲知而無所適從者。厥爲此項計算之方式是也。蓋有許繪圖者。其所繪出之圖樣。多由他人圖樣中抄襲而來。並非出於本人之創作。如此。則於建築物之大小。必茫然不知矣。

夫建築物所用材料。須視其所載量數之輕重而定。一地之情形各有不同。一物之大小亦各異。斷未可雷同而不變者。故欲將繪出之圖付之實地建築。不致耗費太鉅。或發生傾坍之弊。則非先有澈底明悉之計算法不可。編者有鑑于此。爰特將計算建築物之方法及公式。用圖樣詳細述明于后。以供學者之研討焉。

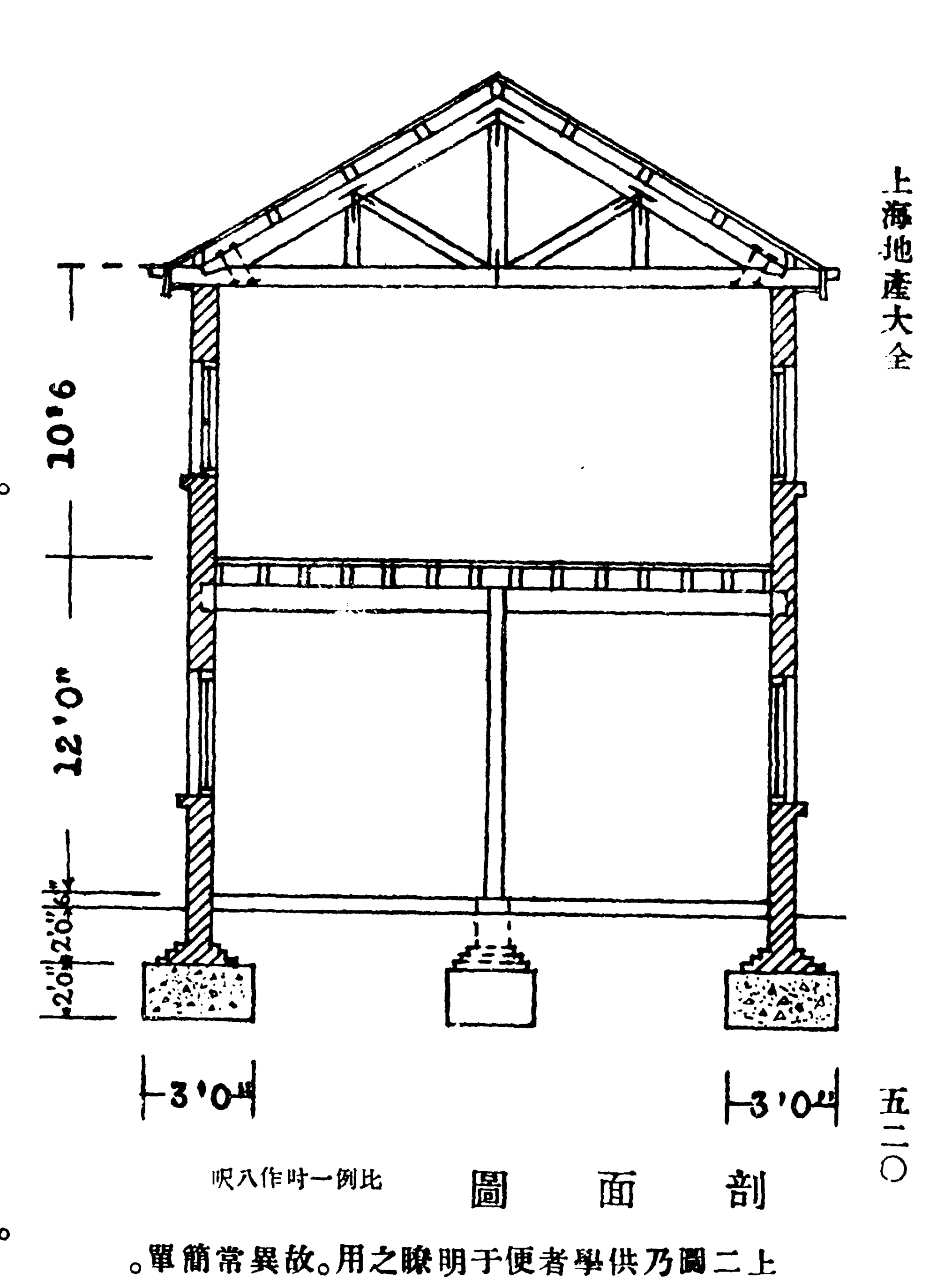
平面圖

比例一吋作八呎

12'0"

12'0"

12'0"



剖面圖　比例一吋作八呎

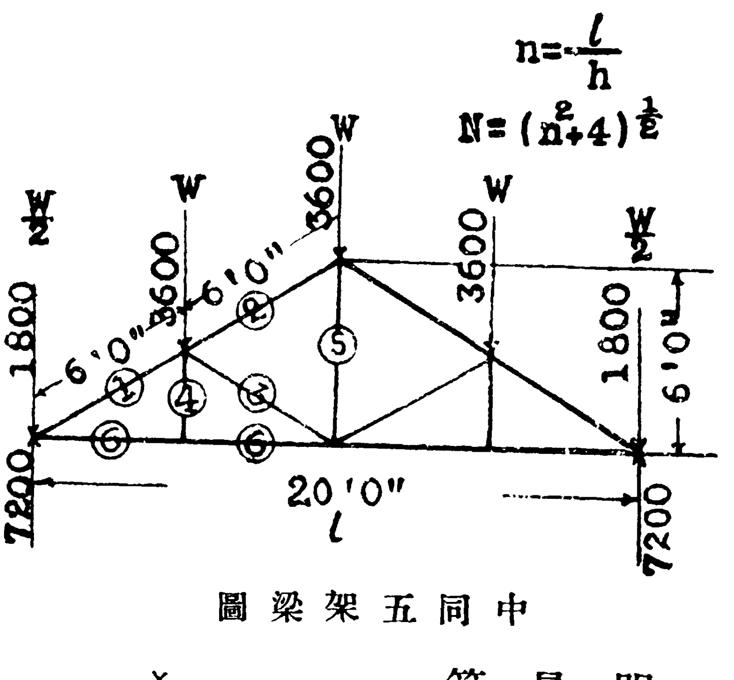
上二圖乃供學者便于明瞭之用。故異常簡單。

計算房屋全部之建築物。當自屋頂桁條(Purling.)起而至地基止。因一切重量均由上至下之故。如計算數內。所得餘數過長。則取其大而省其小。蓋取其簡

便也。

第一節　計算架梁（Truss.）法

計算架梁。其法異常複雜。分有中同五架梁（King Post Truss.）邊同五架梁（Queen Post Truss.）剪刀式架梁（Scissors Truss)及塔式架梁（Fink Truss.）等。式樣各有不同。算法亦各異、然能明瞭其算法之一。其他自可觸類旁通矣。茲將最普通最簡易而最有效之中同五架梁之計算法。依照上圖之大小尺寸。詳述于后。



中同五架梁圖

屋面載重（Roof Load.）包括移動重量（Live Load.）及不動重量(Dead Load.)每方呎＝50#

每段（Panel.）載重＝50#(屋面載重)×6′(跨度)×12′(長度)＝3600′#

反力（Reaction.）＝$\frac{4\times3600}{2}$＝7200#

已知以上各磅數現須求每一結構物之擠力

(Compression) 或拉力 (Tension.)

(註)建築物所載量數。華租當局所訂者。略有歧異。

結構物 (Member) (1)＝3,600×3.35＝12,060# 擠力 (Compression.)

,, ,, (2)＝3,600×2.24＝ 8,100# ,,

,, ,, (3)＝3,600×1.12＝ 4,032# ,,

,, ,, (4)＝0 (無擠力又無拉力)

,, ,, (5)＝3,600×1 ＝ 3,600# (Tension.)

,, ,, (6)＝3,600×3 ＝10,800# ,,

已知每一結構物之擠力或拉力之磅數。乃可求得每一結構物當用材料之大小尺寸。

(一)即表示圖中有①之結構物。計算該項結構物。計有二種方法。一爲架梁上有桁條彎轉量 (Bending Moment.) 者。一爲無桁條者。茲將二法均詳載于后。

無桁條者

S(Working Stress.安全力) $= 1000(1-\frac{l}{60d})$

l 即柱子之長度(Length of column in inch.)

d 即柱子橫面最狹部份(Least dimension of the cross section of column in inch.)

$$S = 1000(1-\frac{6\times 12}{60\times 4}) = 700^{\#}/\square''$$ (Pounds Per Square Inch.)(每方吋磅數)

6 為架梁相距之每一跨度,12乃化吋之數。

4 為假定橫面之尺寸

(註) 安全力有時亦可用二千磅。但普通多用一千磅至一千二百磅。如用福州松木。則當用八百磅。總之安全力全依木質。或他種材料之性質而定。

欲求之面積(Require Area.) $= \frac{12,060(\text{擠力})}{700(\text{安全力})} = 17.2\square''$

由此可知(1)結構物之木料當用4″×6″

因 4′×6″=24□″其實用之尺寸。當較欲求之面積為大。否則難於勝任矣。

(註) 拉力=700□″

擠力因長短及柱子大小關係。其公式為 $S = 1000(1-\frac{l}{60d})$

有桁條者

(1)$M=\frac{1}{4}1800\times6\times\frac{8}{10}\times12=25,920''\#$(in.,lb)

[1800＝50(屋面載重)×3(桁條距離)×12(長度)]

假定深度$d=8''$

$$b=\frac{6\times25,920}{1000\times8\times8}=2.43''$$

$$b=\frac{12,260}{8\times700}=2.18''$$

總計積數　$2.43+2.18=4.61''$

由此可知當用　$5''\times8''$之木料。

(2)欲求之面積$=\frac{8100}{700}=11.6\square''$　(照公式該項結構物用料較(1)爲輕。然亦當用$5''\times8''$之木料。)

因(1)與(2)係同一結構物。雖載重量各有不同。但不能因其載重之不同。而將同一結構物分作大小。所以(2)之尺寸須與(1)同。此無異議也。

(3)欲求之面積$=\frac{4032}{700}=5.76\square''$

由此可知當用$4''\times4''$之木料

(4)無擠力無拉力。所以該結構物之用與否均可。在該項架梁中用 3/4ϕ(六分圓)鐵

條(Steel Rod.)亦已足任矣。

（註） 蓋用此項結構物之唯一目的。在吊掛天幔（Ceiling.)之用。普通建築架梁時。對於該項結構物。多用木而不用鐵。此雖用之者不知用該物之原理。但其所以用木者。亦有其用意在。蓋普通房屋之架梁。多以磚砌實。因此用之作爲撑木。(俗稱壓砌剋)使所砌之磚牆。得以更形穩妥。要之。此種情形。非僅由學校畢業之建築師所能知之。故一切建築材料之計算。若僅以學校或書籍中之所得。而不以實地經驗參加之。則有時理想每能與事實相左也。

(5)欲求之面積 $= \frac{3600}{10000} = 0.36'$口$'$(10000爲鉄條之安全力)

用$7/8''\phi$之鐵條可足任矣

若將鐵易爲木。則其公式如下。

欲求之面積 $= \frac{3600}{700} = 5.14$口$''$

由此可知當用 $4''\times 4''$ 之木料。惟用木料者。當在上下兩端以鐵勒子及鐵板拉緊。否則無效。

(6)欲求之面積 $= \frac{10,800}{700} = 15.4$口$''$

由此可知當用4″×6″之木料。

由上種種計算得知

結構物(1)當用4″×6″之木料(無桁條)

結構物(2)同上

結構物(3)當用4″×4″之木料

結構物(4)可用3/4″φ之鉄條

結構物(5)可用7/8″φ之鉄條或用4″×4″之木料。用鉄勒子及鉄板拉緊。

結構物(6)當用4″×6″之木料

第二節　計算桁條(Purling.)法

屋面載重等於在屋面總載重50#內。減去架梁重量4#。所以桁條每方呎當載46#

每一桁條之總載重＝46×3×12＝1,656′#

(註)　46# 爲所載重量。3′ 爲每一桁條之中距。12′ 爲每一桁條之長度。亦即每一架梁相距之尺度。

公式 $M = \frac{Wl}{8} \times 12''\#$ (in.,lb)

$$M = \frac{1656 \times 12}{8} \times 12 = 29,800''\#$$

假定寬度$b = 3''$

公式$d = \sqrt{\frac{M6}{Sb}}$

$$d = \sqrt{\frac{29,800 \times 6}{1000 \times 3}} = \sqrt{59.61} = 7,7''$$

由此可知 b(寬度)當爲三吋。d(深度)當爲八吋。(如實用尺寸較計算者爲大則更覺穩妥。)所以該項桁條當用三吋八吋之木料。

(註) 木料尺寸因分鋸原料關係。其積數普通以雙數爲多。而實地建築尺寸。終較圖樣上所註者爲少。蓋分鋸時。縫道成爲木屑之故也。

第三節 計算擱柵(Joist.)法

載重： 移動重量(Live Load.) $= 60\#/\square'$

不動重量(Dead Load.) $= 15\#/\square'$

$75\#/\square'$

(註) $\#/\square'$(卽每方呎一磅之符號)

每一擱柵之總載重 $= 75 \times 1.33 \times 12 = 1,197\#$

（註）　75# 爲所載重量。1.33爲16吋中距之變數。其法以16吋乘12吋再除 144卽得之。12′爲擱柵之長度。

公式與計算桁條同。

$$M=\frac{1}{8}1,197\times12\times12=21,546''\#$$

假定寬度b＝3″

$$d=\sqrt{\frac{21,546\times6}{1000\times3}}=\sqrt{43.09}=6.5''$$

由此可知 b(寬度)當爲三吋。d(深度)當爲八吋。所以該項擱柵普通多用3″×8″之木料。

第四節　計算任重(卽梁)(Beam.)法

載重：　樓面重量75#

每方呎任重之載重＝75#×12′＝900′#

（註）　12′爲任重載量之跨度。例如上圖任重 A在右方與墻身 C相距之尺度爲十二呎。一半重量載于墻身上。所任重 A在右方當載六呎之重量。在左方與任重 B相距之尺度亦爲十二呎。一半重量可載于任重 B上。故任重 A在左方所載之重量亦爲六呎。因之雙方相

加。則得其總載重之路度十二呎矣。

公式與計算桁條同

$$M=\frac{1}{8}\times 900\times 10\times 12=135,000''\#$$

（10′爲任重之長度一端置于墻身上一端置于柱子上）

假定寬度 $b=6''$

$$d=\sqrt{\frac{135,000\times 6}{1,000\times 6}}=11.6''$$

由此可知該項任重之寬度當爲六吋。深度當爲十二吋。故當用6″×12″之木料。

第五節　計算柱子（Column.）法

載重：　$75\#\times 12'=900'\#$

（註）75磅爲樓面重量。12呎爲與墻身或其他柱子之距離。其理由可參閱計算任重法內任重A之註述。

每一柱子之總載重 $=900\times 10=9,000'\#$

10呎爲柱子居於該屋20呎之中間其理由與任重A同。

公式：$S=1000(1-\frac{l}{60d})$

$S=1000(1-\frac{12\times12}{60\times6})=600\#$

欲求之面積 $=\frac{9,000}{600}=15$□″

由此可知當用6″×6″之木料。

（註）凡建築物所用之材料。如爲狹小者。尤其因拉力關係。當用較算得之數更大之尺寸爲宜。蓋尺寸寬大者縱有少許鬆結。亦無甚關係。否則狹小之材料。因鬆結足以損力之原因。必有不勝任之虞。

第六節　計算墻基(Wall Footing.)法

計算墻基。墻基當將房屋上所有一切之不動重量與移動重量。以及墻基本身重量相加一起。再以地基1600磅安全力(或連同因擱任重關係之墻基長度除之)除之。則得每一呎之數矣。

上海華界當局規定每一方呎地基之安全力爲 1,600磅。租界當局規定每一方呎地基之安全力爲 1,700磅。

依照上述種種建築物之磅數。總計之如下。

屋面載重(見架梁載重)$=7,200'^{\#}$

樓面載重 $=900\times5=4,500'^{\#}$

(註)5呎爲十呎之跨度。一半載于任重之數。

墻身載重 $=100\times25\times12=30,000'^{\#}$

(註)100磅爲十吋厚磚墻連內外粉刷之磅數。

墻基本身重量 $=120\times2\times3\times12=8,640^{\#}$

(註)120磅爲灰漿混凝土每方呎之重量。若爲水泥混凝土。當用150磅)

2呎爲擬定墻基之寬度

3呎爲假定墻基之寬度

12呎爲每一墻身之長度

$$7,200+4,500+30,000+8,640=50,340$$

$$\text{墻基之寬度}=\frac{50,340}{1600\times12}=2.62'$$

由此可知假定三呎之寬度已足勝任矣。

(註) 如墻身中有極大之空洞。則當以計算墩子(Pier.)之法計算之。其法與上同。惟毋庸以墻身之長度除之。

第五十八章　建築房屋請領執照法

上海市當局（公共租界工部局法租界公董局華界工務局）爲謀居民安全衞生及路政便利起見。凡在各該管區域內建築新屋或改造舊屋。應由業主於未動工之先。委託建築師繪具設計圖樣二套。一晒紙。一布紙。布紙須着顏色。連同請照單。呈送該管工程當局。（公董局工務局如二套均用晒紙者亦可）在核准發給執照前。須經該管理處查勘。如認爲不合規章者。除輕微部份由書面通知設計人到局更正外。其重大者。卽就原圖註明某處不合規章第幾款。將原圖二套退還原主更換設計者奉得此項指示之後。或另製新圖。或將原圖不適合之處挖去。另補新圖。續呈當局復勘。凡經認爲適合者。卽于圖上蓋工程處之圖章。布紙一套留局備攷。晒紙一套發還。以便照樣進行。隨卽由業主繳費領取執照。（費用可閱後附各該當局之建築章程）此項執照及晒紙圖樣。於動工時。應懸掛於工程處。以便各該當局派員隨時稽查。如係市政府管理區域內。於聲請書及圖樣上。須用

實業部登記。並得有開業證之技師或技副之名義、且蓋有戳記。如在公共租界及法租界內則無須設計者蓋章。僅須用英文或法文填寫耳。（聲請書可向該管工務處索取不收費用。）如建築物內有水泥鋼骨或重要工程者。須將水泥鋼骨或重要工程之計算書。一併呈核。如在華界內領照。須向工務局請示路線者。須另繳費一元。請照時所送呈之圖樣。能否蒙當局批准或駁斥。於一星期內即可知悉。但執照領得後。應於相當期內興工。如有特殊情事。不能按期興工。或屆完工之時而不能竣工。均須呈請展期。若不續呈展限。則逾期後執照即不生效力矣。此外如向工務局領取執照者。須附地形圖五張。圖上註明營造地面之深闊尺寸。營造地盤距離兩端公路之丈尺。並用指南針表示基地之方向。（地盤圖上除上述各項外。尚須註明業主基地之四址丈尺。留出空地附近街路里衖對距闊狹尺寸。毗隣對戶房屋之凹凸形式以及業主基地畝分。並須將營造地面用斜綫劃滿、或塗以紅墨水。）若欲在法租界領取執照者。須先向公董局購得地盤圖一張。（已經丈過之地每張五兩。未經丈過之地每張取費不一。）方可附同圖樣呈請檢閱。公共租

界對於此節較爲便利。祇須在圖樣旁將該地及四週之地盤圖印上。註明出路及四隣房屋與公路之寬度。在營造地面四週以斜綫劃滿。再用紅色塗之可也。(道路系統圖(卽地盤圖)可向各該管當局購買。惟價值頗昂。)

第五十九章　丈量法

上海土地平坦。無須高低之測量。祇用平面丈量之法可矣。

測量用具

標桿。步弓。木尺。卷尺。繩尺。測鎖。測針。經緯儀。

標桿——以直而堅之木製之。長自六呎至十餘呎。上漆以紅白色。下端貫以鐵椎。以便插入土中。作爲距離及方向標識之用。除土地局工部局等丈量土地及

地產公司丈量較大之地外。普通不多用之。因携帶不甚便利也。

步弓。——如儀器中之二脚規。以木製之。上有手柄。昔日多以之量距離之數。近不多見。每步約合五呎。

木尺。——以木製之。上劃尺寸。長不及一丈。便于丈量較近之距離。營造家多用之。

卷尺。——分皮尺、布尺、與鋼尺、長度或爲五十呎。或爲一百呎。或爲二百呎。不等。又分爲英呎與法粎或二面均有者。外殼以革製之。因其便于携帶。故上海丈量畝數。不論大小多用之。

惟布尺與皮尺不能沾潮。因遇濕則將縮短。反之。如遇空氣過燥。則將伸長或用力拉之亦有此弊。故用此等量尺。常有不精確之虞。如係鋼尺則無此弊。所以當局現時丈量土地時多用之。

繩尺。——如卷尺式。亦能納入木殼或皮殼中。亦有因天氣燥濕而伸縮之弊。以蔴繩爲之。其上劃有尺數。此種繩尺。現時上海用者不多。

測鎖。——以細鐵棒連結之。每結頭處連以小環。每十節環上附黃銅一片。其長不一。或二十杙。或百呎。其量甚重。不便携帶。故上海現時不多用之。

測針。——以鐵製。用以誌明已經或將要丈量之地點。上海之準確測量。有時用之。而普通則多以鉛粉作記。

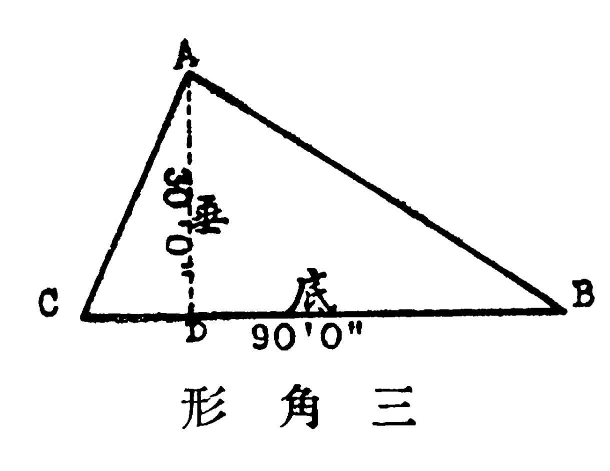
經緯儀。——用以測角度之用。如丈量面積較大之地。要求迅速之得數。則非此不可。但價值頗昂。非小地產公司所能購用。且上海之地勢情形。亦無須用之。

丈量畝數。以對角綫之測量法爲最準確。其法分一地爲數三角形。自各三角形之頂點至底邊。設定一九十度之垂直綫。以底綫之長。乘垂直綫之高。除去半數。卽得三角形之面積。再將各三角形之面積相加。卽得該地之總面積。

◉三角形地之丈量法

（三角形之面積$=\frac{垂\times底}{2}$）

如有三角形地。

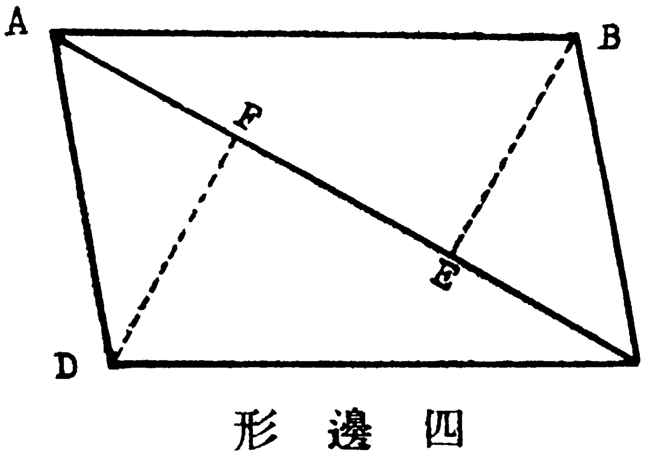


三角形

底九十呎。垂三十呎。$S=\frac{AD\times BC}{2}$

$S=\frac{30\times 90}{2}=\frac{2,700}{2}=1,350$方呎　即得該三角形之面積如要合成上海畝分則以七千二百六十方呎除之。

$1,350\div 7,260=0.1859$……　即一分八釐五毫九絲强。

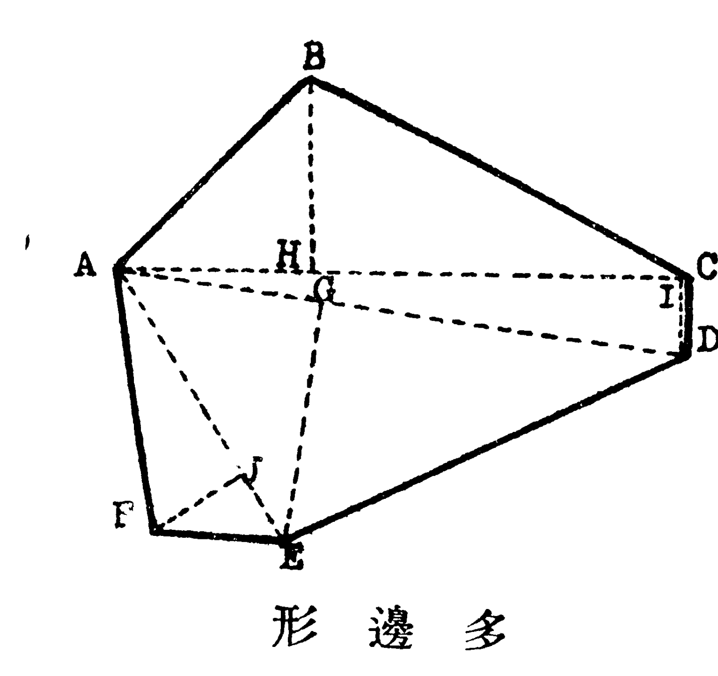


四邊形

●四邊形地之丈量法

$$S=\left(\frac{AC\times BE}{2}\right)+\left(\frac{AC\times DF}{2}\right)$$

●多邊形地之丈量法



多邊形

$$S=\left(\frac{AD\times EG}{2}\right)+\left(\frac{AC\times BH}{2}\right)+\left(\frac{AC\times DI}{2}\right)+\left(\frac{AE\times FJ}{2}\right)$$

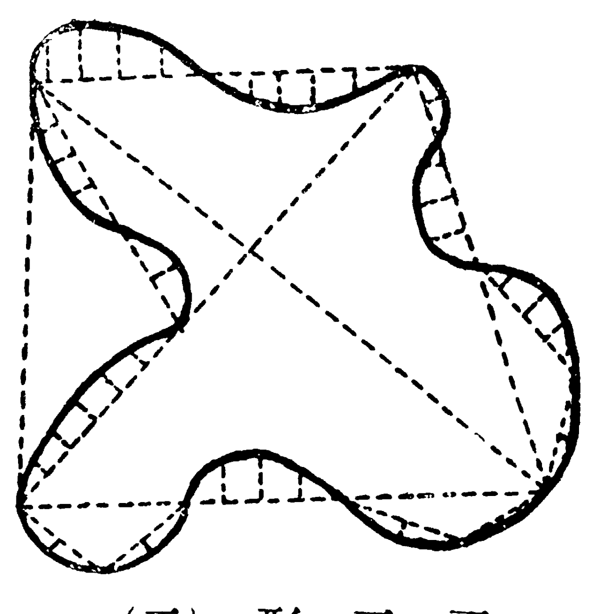
由上述種種計算方法。學者可依此類推。

如遇有不能分作三角形者。則分作梯形計算之。（參閱後附丈量各地形之公式內梯形公式）

◉不正形地之丈量法

不正形（一）

計算不正形地之面積。首須求四邊形之面積。次再求包含直綫與相離間之各部份算法如前。惟四邊曲綫。如在直綫內宜加於地積數內。如在外者。則宜在地積總數內減去之。如遇稍曲之綫。可作爲直綫計算。如遇梯形者。則依照梯形公式計算之。(參閱上圖)



不正形(二)

●附丈量各地形之公式

圓周之長＝直徑×3.1416

外切等弧正方每邊之長＝直徑×0.7854

內切等弧正方之圓長徑長＝邊×1.2732

內切正方之邊長＝圓直徑×0.7071

弧長＝度數×直徑×0.008727

直徑爲一圓周之長＝π＝3.14159265

圓之直徑＝圓周 $\times 0.3183$

三角形之面積＝底 $\times \frac{1}{2}$ 垂直高

梯形之面積＝$\frac{1}{2}$ 平行兩邊之和 $\times$ 垂直高 $= S = \frac{(\text{上底}+\text{下底})\times\text{高}}{2}$

平行四邊形之面積＝底 $\times$ 垂直高

不等四邊形之面積分爲兩個三角形計算

圓之面積＝直徑之平方 $\times 0.7854$ 或＝圓周之平方 $\times 0.07958$

圓內扇形之面積＝弧長 $\times \frac{1}{2}$ 半徑

第六十章　房屋營造法

現値時代進化。凡百事務。無一不藉科學方法而營造房屋。豈能例外。編者爲業主避免損失計。特將關於工程上一切常識及手續略述如下。以資臂助俾免勞神傷財之歎焉。

第一節　（一）設計繪圖

在建築房屋前。須就商於建築師。依照地址之大小形式。參以己見。請其繪製圖樣一套。如平面圖。竪面圖。剖面圖等。並附具一說明書（卽建築章程）詳述各種應用之材料及施工之程序。以便營造人估價焉。

（二）營造人估價

圖既製成。卽連同說明書。召集營造人估計應用之材料人工。令其開具造價單。以爲投標之準備。但須注意所開價目。是否合格。常有精密之營造人。能以優美方法。從事估價。將各項材料人工之價目。逐項分析。以至一絲一忽而得精密詳細

之價單。將來施工時悉照所開之數而營造則進行一切無往不利矣。

(三)投標

營造人所開標價多寡不一有時同一工程相差之數竟至一倍以上因營造人對於工程上之物價不甚明瞭材料之類別與夫工程之多寡亦未細心審察以致多所隔閡而乖誤叢生此等營造人之標價固不能認為合格因其動工後以標價過小而受損失則中途必生糾紛倘或標價過高則必另有其他背景或係利心較重之輩或係經濟力不足不願承攬該項工程此外尚有一種營造人純為調度廠內工人與用料免致閒散起見情願少得利益抑價求標反之亦有工作繁多故意抬高標價以圖厚利者間亦有遇重要工程則高抬標價次要工程則價目減低亦屬營造人之慣技此等情形極為複雜在開標之時必須加意審核總以價單(俗稱細賬)合格者為宜。

第二節 (一)營造工程

營造工程不外水木漆等作木作即木匠有大小之別大木匠俗稱糙頭專做

柱子、木模、桁條、任重（大料）樓梯等。小木匠之工作。專做門窗、欄杆、掛絡、線脚等。

（二）翻樣

翻樣師對於工程進行。頗有關係。蓋建築師之圖樣。做手（卽匠人）不能完全明瞭。非翻樣師劃之於木板上。彼等不能依式製造也。上海較小之工程。翻樣歸木作辦理。較大之工程。另僱一人或二人擔任之。

（三）財政

工程進行時付款辦法。與營造人墊本關係綦切。如分期、付款、時間、愈短。則墊本亦愈輕。按照普通情形。工程告竣後。造價尚不能完全支取。須留存若干。在工竣後數月。或維持期終止後付清。（維持期視合同規約而定）惟營造人對於所用之材料。多係賖欠而來。賬期愈遠。作頭愈爲有益。否則殊爲不便。工人之工資。則在大小月底發給。但營造人若能於一項工程。僅及一半或三分之二。而能再標得其他工程。則經濟既可活動。而於材料人工處處均爲有利。反之。如一項工程完畢。停頓四五月後。始得其他工程者。則將受損失矣。總之。營造人經濟大半不裕。要在遇

事加以考量也。

第三節　估價法（卽造價計算法）

房屋造價估計法可分爲五種。（甲）單位計算。（乙）立方體計算。（丙）每方計算。（丁）渾計。（戊）淨計。

（甲）單位計算法。——單位計算法。僅能約計造價之概數。而不能得其精確之實數。如學校、醫院、教堂、公寓、旅館、及其類似之建築物。以單位計算其面積者。例如教堂與學校所設之座位。醫院所設之床舖。以及公寓或旅館之房間等項。可以單位法計算之。此類算法。手續甚簡。不須繪圖及其他詳細工作也。

（乙）立方尺計算法。——此法爲營造最普通之估價法。因其便利而簡捷。其手續祇須按房屋之大小。丈量墻外之縱橫線。或由地平線量至屋頂之一半。可得立方體之總數。再以每立方尺之價乘之。卽得該房屋估計之總價矣。如房屋造價有較低之部份。如花棚、下房、汽車間等。則當按總數

減去若干。倘房屋中有華麗之部份造價較高者。如亭、榭、廳堂等等。則此項工程所費。自較之房屋本身爲高。應從實加估。但用此法估計。所當注意者。應將房屋之底脚工程附算於內。因立方體與底脚工程。顯然不同。不可合而爲一也。

(丙)每方計算法。——此類之計算分有三種方式。

(一)地板面積計算法。——以此法計算者。應將墻脚與隙地五分之一面積。以及屋內房間、走道、及扶梯等等之面積合併爲一。卽得面積之總數。再以面積之總數。用每方之造價計之。如房屋有數層者。以面積、總、數。按、高、低、類、推。

(二)墻基面積計算法。——凡屬平房類多用此法估價。其法、以、每、立、方、尺、或、每、方、爲、單、位、並將底、脚、工、程、屋、頂、工、程、完、全、包、括、在、內。如房屋較高。有幾層以上者。則按其層數分別估計。最低一層。因墻基關係。工程較大。則估價亦當較他層之價爲高。

(三)縱橫綫計算法。——此法乃以每方或每方尺。依照房殼及墻之厚薄。與裝修而得估價焉。如灰縫粉刷油漆之價值。擱栅踏脚板天花板等。則包括於地板內。瓦片屋脊屋簷桁條木板等。則屬於屋頂內。此項工程普通多以每方尺計之。

(丁)渾計法。——此法僅能就其概數而得一約略之價。其法。將房屋間數工程大概。人工多寡大略之數。一一照加。而得其渾數。蓋因目今上海所建之房屋式樣。十九相同。材料尺寸。放大縮小。均可依次類推。普通出租石庫門房屋。總計造價約一千八百元一幢。(指目今普通二層單幢房屋而言)依此算法。則二上二下(即雙幢)當作二幢半計算。三上三下作四幢計算。雙幢三幢較之單幢造價爲高者。因其多一廂房之故也。如所造房屋較少。則每幢之價當略貴。如所造房屋幢數較多。則每幢造價當較廉。蓋營造者對于每一工程。無論大小。必須勞力費神。計工購料。如工程多則可多中取利。而於手續上則並無增加。故價目不妨略低。反之工

程少因其同一手續而得利不多。故其價目必畧高也。

（戊）淨計法——此法乃係依照渾計之大概數目而分別剖析之。以至一毫一絲之工料。均須開列計算。例如對於該項工程需用木料若干尺。計洋若干。混凝土若干方。計洋若干等等。（包括工資在內）均須一一開出。而總加之。則得該項總工程造價之淨數矣。

●附計算房屋價格之標準

量自底脚上部至屋頂斜度之半。或護牆（卽壓簷牆）之半高度。以立方呎計

		元　　元
工廠防火建築		點二一至點二五
堆棧防火建築		點一八至點二七
堆棧	磚墻　木質樓板及屋頂	點一五至點二二
辦公大廈（卽寫字間）	鋼架或鋼骨混凝土	點五〇至點八七
旅館	頭等建築及裝修	點八七至一、四

銀行……一、二至一、五

大住宅……點四九至點七〇

小住宅……點二八至點三九

成貫房屋……點二五至點三一

二層華式屋……頭等每宅……約二千一百元正

二層華式屋……二等每宅……約一千八百元正

二層市房……約一千六百元正

單層市房或石庫門房屋……約一千五百元正

（註）建築物如係辦公室一類者。其所用之水泥鋼骨或鋼架與其他材料之成分。約爲全部造價四分之一。或三分之一。前者爲較精之建築。後者爲價值較廉之房屋也。（上列價目乃目今普通之市值）

第六十一章　業主須知

業主之建築房屋。不外於自住及租賃與人二種。自住之房屋。不妨稍事寬闊。對於衞生安全空氣及一切工程設置略事考究。雖不必如貴族化之崇樓複室。而總以安居舒適者爲宜。以時代性言之。昔時房屋之稍具規模者。則有花廳客室之佈置。現因倣效西式。財力富有者之住宅。則有浴室餐室之設置。苟有餘地。則可闢地爲園。多植花木。此今昔之所同者。總不外乎地位寬闊。起居便利而已。以上海論之。現時高尚之住宅。多在西區。其方向則以南向或東南向爲最宜。取其夏可迎風。冬有暖日也。

房屋之擬出租於人者。雖業主志在圖利。然亦當處處顧及租戶之安全與衞生。倘業主祇求房屋間數之多。四週毫無餘地。以致空氣污濁。地位促狹。則於道德上既有不合。租戶亦將望而却步。於本人之利益上。亦受損失也。昔日出租之房屋。以單幢爲多。因租金較少。易於出租。現時因自來水價高。單幢房屋。租戶太雜。有所

謂二房東者。樓上添樓。屋上架屋。以致人類龐雜用水奇多。租金所入。幾大半耗於水費。且租戶多屬中下階級。缺乏道德思想。於房屋不甚愛惜。因此業主以過去之經驗。改弦更張。今之造屋出租者。乃多建二上二下。或三上三下之房屋。取其收租手續簡便。租戶多具相當知識。即或分租與人。人口不致過多。於房屋既有愛惜觀念。用水亦不致浪費。過度水費之負担較輕。比之單幢利益為厚。所謂人事變遷。隨環境為轉移。不能一概而論也。茲就業主之立場而言。無論其為自住或出租之房屋。於建築之常識。不可不知者。略述如下。

第一節 （一）設計

業主如欲建築或翻造房屋。最初當先將本人意見。與有經驗之建築師商酌。如欲建造住宅。則當就商於有住宅經驗之建築師。如欲建造各項房屋。（如公寓旅館或普通出租之房屋）則當商之於有該項房屋經驗之建築師。切不可與作頭（即承包人）相商。因彼等祇知照樣建築。所擬款式。既不適用。又乏美觀。且毫無建築繪圖學識。其預算之建築材料。非過賸則必過少。於業主經濟。甚有關係。業主

切不可貪圖小利。吝惜設計繪圖費。而受無形損失。惟於建築設計之先。當以本人實在情形及宗旨所在。謀之於建築師。如係建造住宅者。則當以家庭之人口。需要房間多少及家庭狀況。或略帶富麗。或喜愛樸質。或倣效西式。或完全古制者。均當一一告知建築師。如係普通租賃之房屋。或公寓旅館等類。亦當告以本人之計劃及營業方針。則建築師胸有成竹。依式設計。必可符合業主之意也。

(二)選擇建築師

選擇建築師。爲建造房屋之重要關鍵。於房屋之式樣。將來能否耐久。以及造價之高低。均極有關係。建築師中有精於設計。而不精於面樣。亦有精於面樣。而不精於設計者。或有經驗而乏學識。或有學識而缺經驗。業主均當加意審量。總以對於建築物有成績可觀者爲合選。

(三)選擇作頭

作頭者。乃承包建築物之營造人也。一稱承攬人。或稱承包人。業主對於該項承攬人。應擇其有建築該種工程之財力。並能恪實遵守圖樣及建築章程之規定。

照式建築。而尤重于其信用。及承包該項工程之興趣。不可聽其一面之詞。以致將來興工。後發生問題。或中途不能繼續工作。或偸工減料等弊。業主無形中受其種種損失。

第二節　取標法

業主對於承包人（卽作頭）財力身格同意外。對於工程之標價尤應細心審核。因標價過大或過小。均不適宜。（詳見第六十章房屋營造法內投標一節）總以合於建築師計算之造價爲標準。並須訂立合同。合同上應註明竣工日期及所用材料。如工程重要。並須請律師爲證人（合同式樣列下）並令其覓具相當保人。而保人須註明拋棄先訴抗辯權。（上海作此項保人者。多係承包人有往來之木行或其他材料行爲之。）如不幸而發生事端。可向保人要求賠償。

●附建築合同

（後文簡稱業主）此名稱係包括本身及後嗣或身後合法代表人而言

（後文簡稱承包人）此名稱係包括本身及後嗣或身後合法代表人而言

（後文簡稱保人）此名稱係包括本身及後嗣或身後合法代表人而言

立合同

今因業主擬在上海　　基地上建造
委託　　建築師繪就圖樣全套。（後文簡稱圖樣）擬定建築章程。（後文簡稱章程）承包人現願遵照圖樣章程及本合同條件包工包料。向業主承包此項工程。並請保人擔保履行本合同之義務。而保人亦願擔保承包人遵照圖樣章程及本合同條件。切實履行其責任。

茲特議定條件開列於下

一、業主所擬建築之房屋細目列下。

二、承包人允照圖樣章程（圖樣章程于簽訂本合同時雙方簽名蓋印于上）及本合同條件購辦上等優美之材料。並置備完美營造器具。僱用良好而有經驗之工人。以承造該項工程。

三、工程之造價總額國幣　　元正。此項價銀包括一切材料工價在

內。（除電燈自來水外）造價分五期交付。特爲規定于左。

計開

第一期　底脚三和土做全　付洋（約十分之一、五）

第二期　樓擱柵置全洋台水泥搗好　付洋（約十分之二）

第三期　紅瓦屋面蓋全水泥平頂搗好　付洋（約十分之二、五）

第四期　全部工程完竣交屋　付洋（約十分之三、五）

第五期　交屋後六個月　付洋（約十分之一、五）

本條所規定之第一期至第四期付款辦法。每期均須建築師簽具證書。證明工程確已達到本條所規定之程度。由承包人出立收據。方可交付。惟第五期之付款。到期時。業主認爲無滲漏欹斜或物料屈縮等變動情形。方可照付。倘工程于該時期內確有上述之變動情形。而承包人諉不承認。以致發生爭執。應由建築師公斷之。

四、承包人應担保工程自交屋起一年以內。不得有滲漏爆裂屈縮與門窗開關

不靈。以及其他變動情形發生。如發生上項情事。應由承包人出費修理完好。業主不另出資。

五、本合同一經簽定。承包人卽須於建築地上搭蓋工場。（後文稱工場）將工程上所需之一切材料及營造器具。購備完全。從事工作。並須自出費用。以業主名義保足火險。以防不測。其保險單及保險費之收據。均歸業主收執保管。工程完竣後三天內。承包人須將工場內一切餘料全行搬去。所有垃圾雜物亦均須掃除清潔。

六、承包人關於工程上所用之一切材料。均須經建築師查驗認可後。方可配用。不得擅自處置。如建築師認該材料之任何一部。有低次情事。得隨時令承包人掉換上等材料。承包人應遵照辦理。不得違背。其不認可之低次材料。並須立卽遷移他處。不得置於工場或相近之處。

七、承包人對於工程。應用最良及最堅固方法建築。倘建築師認爲工程有不依圖樣或章程。或有其他草率之處。得隨時令承包人拆去重造。或改造。總以達

到完善之程度爲準。承包人應完全遵從。不得違背。其因重造或改造所濡遲之時日。均由承包人依照本合同第九條規定之損失準率。賠償業主所受之損失。

八、圖樣章程或有改樣換料之處。以致溢出原定造價時。承包人應先估價開單交業主及建築師核定簽字。方爲有效。此項溢出之價銀。俟全部工程告竣。方可付給。

九、工程之建築。自簽立本合同之日起至　　年　　月　　日之前。須全部完工交屋。倘承包人不能如期竣工。則躭誤延長一日。承包人應賠償業主之損失銀國幣　　元正。日期之多寡。均依此類推。此款在第四期應付造價內扣除之。

十、除圖樣章程外。在工程進行時。建築師所繪出之放大細樣。(卽俗稱大樣)承包人均須遵照辦理。俾臻完善而達業主之目的。無須承包人蓋印簽名。

十一、承包人對於本合同第九條規定工程完竣之期限。不得違誤。並不得半途

拋工、或拒絕進行工程。或進行之工程不能使建築師滿意等事、倘有上項情事發生。除由承包人依照本合同第九條規定之損失準率。賠償業主所受之損害外。業主卽以書面通知保人。則保人應負責依照圖樣章程立卽繼續完工。不得託故推諉或延宕。

十二、保人承認擔保承包人履行本合同之一切條件。如承包人有違背本合同任何條件之情事。以致業主受有損害者。均由保人對業主負完全賠償之責。此項賠償。一經業主書面通知。保人卽須于三日內。如數賠償。不得延宕或推諉。乇其所有先訴抗辯之權。完全拋棄。不得再主張之。

十三、本合同自簽定日起。發生效力。

十四、以上各條均經業主承包人及保人三面議定。完全同意。繕就同式合同四份。除業主承包人各執一份。保人執一份存照外。其餘一份留存于見證律師處。再所有圖樣及章程（大樣不在其內）亦於當日簽訂蓋印。此據。

立合同人　業主　承包人　保人

見證律師

中華民國　　年　　月　　日立

第三節

（一）防弊

建築工程浩大。弊端在所難免。業主爲自身利益計。於工程進行時。不可專恃、委託人、置諸、不聞、不問。須知當有不道德之建築師或監工人。每與承包人互相勾結。於材料工程。不照建築章程辦理。偸工減料。不但經、濟、之損失。且將來。房。屋。不。能。耐。久。貽。累。無。窮。故於建築時宜隨時親爲督察。最當注意者。爲四圍之墻脚。（俗稱大放脚）蓋此項工程於全部房屋告成後。卽不易發見。非如其他工料。日後可顯示於目前。且此項工程。關係於房屋之持久年限。又極重要。故當工、程、進、行、至、砌、墻、脚、時。須加、意、督視。

（二）監工

建築工程。除上述外。尚有深切關係者。爲監工人。因其責任重要。而與承包人勾結。爲弊亦至易。此等監工人有時係建築師介紹。有時由業主委派。但業主雖派人監工。並隨時親往督察。如對於工程上認爲有改正之處者。不可對於營造者或彼之任何人發表意見。祇可商之於建築師。由建築師轉告於營造人。否則不免有誤會混亂之虞。因業主之直接命令工人。每致誤解。而認爲異常命令。變易工程次序。以致日後發生糾紛。業主所當留意者也。

第四節　經租人

業主以房屋之收租權委託於人。卽所謂經租人是也。一切手續。已詳第四十六章。「經租人須知」惟業主對於經租人應當攷察其能否勝任。於此項業務之能力如何。對於租戶手腕如何。能否維護業主之法益。以及辦事是否認眞。均當隨時攷核。如果有不端之事實。或對于租戶有不合理。或手續欠缺。或侵佔業主法益之處。則當加以糾正。或更換之。切不可因循姑息。致受損失。

第五節　自來水

此項事實。自包水制改行水表制後。業主負担之重。竟出於意想之外。因有等房屋之水費。幾超過所收租金之半數。甚至有水費佔去租金百分之七十者。業主勞神經營之所得。將盡耗於租戶之水費。然亦不能限制租戶之少用。刻已成爲業主極端痛苦問題。著者感想所及。乃有下列數種建議。以備業主採用。

(甲)開自流井——此係根本辦法。雖一時所費甚鉅。然積年累月。則受益無量。於房屋較多。用水頗鉅之業主。尤當立起實行。因可藉此以緩和公司之强硬。一方於業主將來之利益甚多。故當放遠眼光。忍痛一時。否則畏難苟安。利權永無挽回之日也。

(乙)改造房屋。——少建單幢。多建雙幢及三幢之屋。因單幢之租金甚少。付出水費反多。雙幢房屋則異是。(理由已詳上文)

(丙)水費由租戶自理。——上海出租房屋之水費。間亦有由租戶自付。業主不問者。現時業主如因水費感有痛苦。而又無法以限制租戶之浪費。則嗣後建造新屋。可每戶另立分水表。所用之水費。由租戶直接付於公司。

如此。租戶須出本人之金錢以付水費。必當設法愛惜。不致浪費。（因有等租戶或係無道德之流。或因與業主有不快之感。故意將水龍頭開放。聽其自流。）則業主租戶交受其益。今公共租界之自來水。改爲水表包水並用制。（其付費辦法可參見七十八章自來水）業主可稍輕負担矣。

第六節　電燈

此項費用。於業主甚尠。祇公衖之燈費而已。但腦筋靈活之業主。反可於此而謀得利益。其法如業主之產業地域甚大。租戶用電極多。則可商之於電燈公司。置一總表。再由總表分接用戶之火表。將產業區域內租戶所用之電費。由業主轉手付與公司。成立特約。按照普通價目打一折扣。而業主收之於租戶之價。則仍按照公司定例。一轉移間。業主進益之數。亦可觀也。但須業主有相當手腕。（或其產業地段有特種關係）且須租戶用電甚多者。方可行之。否則不易與公司成立特約也。如房屋衆多。用電過鉅者。則不妨用公司電力。自設馬達。亦可節省電費也。

第七節　公會

業主爲謀解決與租戶之糾紛。增進雙方好感。或注意當局（公共租界工部局法租界公董局華界市政府）之行動。是否認爲合宜。採取相當辦法。保障業主產權。反對過度之市政支出。爲增加稅率之先聲。如有任何苛刻不公平之案件。足以影響業主法益者。可請公會與以法律上之顧問及救助。業主如欲享有上述權利。須先入公會。上海現有此項組織之公會二。其一爲外人所創設。名曰上海房產業主公會。(Shanghai Property Owners' Association.) 其一爲國人所組合。名曰上海房產公會。二會之組織雖間有出入。而其宗旨則一也。

第六十二章　營造人須知

上海房屋建築。除極少數有業主自備材料。自僱工匠。親爲督造者外。大多數均爲營造人包造。此項人俗稱爲承包人。卽總作頭之謂也。上海經營此類業務之人。大概可分爲三種（一）係有資財能作墊款者（二）係有手面。雖無資財。而可通融借貸假他人之財物作後盾者（三）爲無資財又無相當後盾。僅能接近業主。作轉手以賺佣金者。現時以第二類爲最通行。蓋第一類富有資財者。大都爲昔日承包鉅額工程。得有盈利。乃置地購產。已成中富之家。雖仍繼司本業。却不競求之倫有相當工程。亦可包造。但其所開帳單。其價目必較普通略高。若無利可圖。彼必不願承攬。此等人之主顧。多係有資財無經驗之業主。因此類營造人有財產可以信託。不致發生中途停頓之弊。造價雖略高。將來可不生糾葛。業主爲免意外枝節起見。亦樂于就之。第二類之營造人。可稱爲現時營造業之中樞。因目下普通之營造人。其行徑均大同小異。雖無資財。却有相當信譽。於物料行家可以往來挪移。營業

之來源。全在交際信用。設事務所於所居處。或辦公大廈內。租人之空地。作爲工場。所開之建築價目。在不即不離之間。視應付環境之手段如何。以爲得利鉅細之根據。第三類之營造人。其行徑則與上述二種大異。其人略諳建築工程常識及造價大概。資本既無。信用亦次。不能單獨營業。乃以之爲副業焉。其進行之法。於親友中或不甚明瞭建築情形之業主。或自往接洽。或經人介紹。自稱爲營造人。於投標開價時。開列中等價目。用靈活手腕。四方聯絡。以獲中選。中選後乃與其相熟營造人談商。以之轉包於上列第二類營造人。藉以漁利。此輩手腕敏捷。思想靈活。其危險性亦至重。所謂另成一格。似是而實非之營造人也。

以上所列三類人之身家財力。各有不同。關於業務進行。則尙能息息相通。每日下午。必齊集于長期性之茶樓。探聽本市建築情形。各項材料價目。及與小包頭或物料行家接洽。(俗稱爲茶會)有資財之營造人。雖不親自到會。亦必有人以爲代表。總之爲營造業者。在十年前。物料人工價格低廉。業主尙多不能洞悉其中玄妙。業此者易于獲利。近年來因同業競爭。互相抑價。物料人工成本。逐步高漲。業主

以閱歷所得。又非昔日之易與。取投標之方法。採精覈之實價。欲得厚利。頗非易事。然亦視乎各人之經驗手腕。與夫信譽何如耳。茲就營造人應具之普通常識及手續。略述如下。

第一節　(一)關於圖樣及章程

營造人與業主接洽之初。須將建築圖樣及章程。細心查閱。所用材料及工程多少。尤當事先核算明確。有時各種材料或工程。不能表明於圖樣者。則章程上必有說明。務須留意。以免開賬時無所根據。價目難於正確。因遺漏而受虧損。

(二)關於開賬投標

營造人之業務能否發達。以及獲利之多寡。全視其標價是否合宜。在開帳之先。須探悉業主之爲人何如。不可祇求開拓營業。隨手開帳投標。因有等業主。於所用材料人工。極爲認眞。若開賬時稍有疏忽。非惟無利可圖。且將有所虧耗。甚或至於破產。故所列價目。必須正確。卽或本人無暇親自開賬。亦須詳細校對。有無遺漏或錯誤。最好所列者爲淨賬。詳列各物需用多少。價值若干。不可混合開列。祇書一

總價。因混合價目。最易遺漏。既經開出之後。設有錯誤。向人表說。人亦不信。因商場習慣。一言爲定。如有反悔。人必執爲口實。縱自願拋棄得標權。不致損失金錢。而名譽則受莫大之損失矣。一經傳說。下次孰願與之接洽耶。有時營造人於某種工程。有特殊困難。或業主之工程。不適合自己營業範圍之內。或某種材料及工人。不易羅致。不願承包者。寧可向業主切實說明。不可故意抬高標價。因業主不明眞象。反誤爲利心太重。於營業前途。亦受影響。然亦不可將標價故意抑低。與人競爭。因工程完竣。受有虧損。或可向業主情商加價。但係情感之關係。而無事實之保障。甚屬渺茫之事。若半途而廢。無力繼續。更將名譽全毀。非惟自身不能立足。且將貽累保人矣。

（三）合同

合同亦屬營造人與業主之重要關鍵。於訂立時。須將合同所列之一切條件及竣工日期。造價分期交付之數目與期限。以及罰款數目。均須談判妥帖。然後簽名蓋章。若有不明瞭之處。或自覺碍難不克履行者。可請業主斟酌改正。不可含糊

鹵莽將來業主執合同以責履行則後悔莫及矣。

第二節 (一)對於賬目

營造人視業務之繁簡而僱用經管銀錢之帳房。此項人員。須以已之親信爲之進出款項。每日必須查閱於支出數目及用途。逐一詢明。以收銀人之收據爲憑。不得完全委之他人。以防日久玩生。發生意外。至正式憑證之圖章。尤須妥爲愼藏。設有送來物料。應于點清後。方可蓋印。因上海欺騙之事極多。若不點清數目而忽略蓋印。則物料未經收到。或被送物人竊售于他人。至付款之時。行家持印鑑以爲索款憑證。則無從辨白矣。

(二)對於業主

倘業主於工程上有所諮詢。則當細心翔實爲之說明。並隨時以誠懇樸實之態度待之。尤當默察其性格爲轉移。倘係生性吝嗇之流。於工程外託爲製造或改作零瑣小物。所値無幾。當卽以之作爲贈品。不可向其索費。設於工程上或經濟發生困難問題。與業主不能解決。則當以靈活之手段。商之於業主所親暱而信服之

人託爲疏通。必可發生效力。

在訂約時。於業主之身格財力。尤當探查明確。倘係富有者。造價不致發生問題。於付款期限。可不必過於急切。反之。則當預先聲明。處處留意。

全部工程告竣。交屋之時。須將門窗地板等拖洗乾淨。缺損處加以修補。並將屋內外鑰匙。逐一點交業主親收。因預防有等刁狡業主。因鑰匙未交齊。則必詭稱房屋未曾接收。而延不交款。且尙有最感困難之處者。則在房屋已經竣工之後。鑰匙未交出之時。房屋忽被火燬。營造人則受苦不淺矣。

如房屋業已全部工竣。業主不履行付款契約時。營造人得向法庭起訴。對於所供給材料造成之房屋。佔有優先權。並計算工料所費之普通利息。算至還款時止。

(三) 對於建築師

建築師於房屋營造時。爲業主之代表人。在工程進行時。設計指揮之權。完全操於建築師之手。業主於建築學識。完全缺乏。一經委託於人。則一切進行。均必依

據其所計劃故在建築時期。建築師之權力。乃駕乎業主之上。營造人對之。當格外敬重。因建築工程之大小事件。必須經過建築師指示。業主方認爲有效。且大樣亦須由其供給。倘遇有不道德之建築師。在不滿意於營造人時。則必吹毛求疵。於所作工程。指爲錯誤草率。勒令拆去重造。有時且故意將大樣遲延不交。工程無從著手。過期罰款。或於領銀時。不出領款憑單。以致營造人經濟停滯。諸如此類。防不勝防。反之。如能善於納交。待以禮貌。既得建築師之好感。必能遇事體恤。營造人有困難之處。且可代向業主婉商。受益無窮也。

(四)對於監工

監工者。或係建築師之代理人。代其到場監督。或係直接由業主委派者。此等人大半膳宿於工場內。於工程學識。略知皮毛。雖不能直接指揮工程。却爲建築師業主之耳目。而能混淆黑白。顚倒是非。營造人要當以手腕籠絡之。此則在乎各人之見景生情。非楮墨所可備述者也。

(五)對於查勘員

查勘員係該管當局（工部局公董局工務局）所派之監工人也。權力甚大。常有建築工程業主建築師均可同意而查勘員堅持非照規定章程不可。所以營造人對於彼等尤當加意聯絡。在其未到工場之前。須將應請其勘視之建築物品整理完備並將當局核准之圖樣交其查核。如有錯誤之點立卽飭匠更正對待此項人之手段尤須靈敏因在工程進行中。非經彼之證明簽字。不能進行。如待之稍有傲慢彼等必生芥蔕故意不到工場核閱使工程無形停止。營造人受累不堪矣。

（六）對於小包頭

營造人得標後。除於業主方面手續辦妥外。卽當分類（木作水作漆作）物色小包頭。須先列一賬單。將工程內應用之人工。應以何等價目爲標準。最好取其平日相知有素。且曾經合作者爲合格。對待彼等亦應和藹約束須寬猛並濟。不可過於含糊。工作有不當或錯誤之處。當善爲指導糾正。於彼等之經濟困難。當按工作情形量予資助。工程完竣後除去一切開支。如確有盈利。亦當略爲分潤。下次有其他工程。彼等必格外盡力矣。要知營造人之是否獲利。須視其所用小包頭是否

適當爲標準。其關係之重要也明矣。

(七)對於小工

小工爲低下階級無知識之尤者。對待之法。宜以賞罰必公手段處之。且須時時監督。而於彼等工資。尤須按時準發。不可稍有延遲。因彼等完全以力爲食。且腦筋簡單。如不按期付給。或待之過於苛刻。彼等必生怨望。而怠于工作。其所出作品。亦必多缺點。甚至將正物整料。故意鋸斷斬碎。而斷料小件可以作正用者。乃棄而不用。間接以增加營造人之負擔。使經濟發生恐慌。營造人暗中受累。幾無從攷察。故不可不注意也。

(八)對於行家

營造人經濟不甚充裕者。所恃以爲工程進行之命脈。當爲物料往來之行家。營造人對於各行號所賒欠之物料貨款。須維持信用。按期付款。不可遲誤。送來貨料。亦須隨時檢點。如有不符處。或於單上所開價目不合。及不適用者。可送還退換。倘貨款到期。應立卽交款。否則名譽有損。行家不願續與往來。遇有退換之件。決難

滿意。若適值某項材料缺乏。急於需用之時。亦必不能應手。因之現時營造人稍具思想者。於往來行號必不使有失信之處。卽至十分窘迫無款交付。亦必以空頭支票。先爲塞責。到期多方設法以應兌焉。

第三節 （一）對於用料

於工程上應用物料。每次須有一預算單。多餘之件。可移置堆物工場。不足者。則先事補充。毋使臨時缺乏。致工人閒空。對於應用之數量。須有確實計算。而尤在自度個人經濟能力如何。設遇有時機。某種材料價值甚廉。而爲工程上所必需之品。有能力儲積者。則不妨多訂若干。以備不時之需。

（二）對於剩料

工程完竣後之脚手木殼子板。及工程中之各項物料。卽須移堆於堆物工場內。尤須時往清查有無走失。否則無人經管。致被盜竊。則下次承包其他工程時。所需此等物料。又須另行購置。所耗不貲矣。

此外對於材料之採擇。造法之認眞。以及天氣過寒或過熱所作之外面粉刷。或油漆等等。均須注意。否則所承造之建築物。恐無人讚美也。

第六十三章　辦公大廈（俗稱寫字間）

現時上海商務異常發達。凡公私事務之接洽。多以寫字間爲談話地點。因之房屋建有三四層以上者。多有寫字間附設焉。茲將寫字間設計出租管理等法分述於后。以供參閱。

第一節　關於設計者

繪圖之初。于作平面圖時。須留寬大餘地。按照當局建築章程而定。

寫字間須注意其四週環境。交通及光綫。外部式樣愈美。則愈能使人注意。電梯及水汀等之安設。可增高租金及使租戶愉快。

能使通於公路之大門及屋內走廊明顯。則進出較爲便利。走廊之寬度。當在五尺以上。而須視其用途及間數之多寡。暨房屋之大小而定。

除有常用之進出門外。其電梯之地位。須使人進屋時。卽能見之。

倘爲六層以上之大廈。則當有電梯二輛。使上下便利。不多費時間。

樓梯之用處甚少。故其寬度約以三尺六寸爲宜。過寬反被佔去地位。倘其間有受光空地。則其式樣地位。當求其能受充分陽光。

每層均須具有盥洗室、廁所、以及僕役室。

門前裝設須富麗。最好裝設年紅燈。使其能耀目於黑夜。

建築此等大廈。作爲有利可圖之投資。不宜太貪便宜。致常有損壞之虞。

第二節　關於招租者

(甲)清潔房屋。——房間均宜收拾清潔。不可堆置閒雜物件於樓梯邊及行道上。凡有阻碍物。須立卽移去。房內亦不可留有閒雜物件。否則容積必現窄狹矣。

(乙)招待領看。——寫字間出租。經報紙或招帖等廣告之吸引。租戶前來察看時。其招待及言詞須和藹恭敬。於房間不適宜之點。必婉爲解釋。勿使觀者略有不快。

(丙)熟悉房間。——經租人於寫字間號數及每一房間之大小面積。適合於何等事務所之應用。均須明瞭。如租戶詢問或領看時。則便利多矣。

（丁）鑰匙保管。——房間之鑰匙宜收藏於一定之地位。如製一掛鑰匙之牌。則取攜更便。且不致紊亂。在租戶看房間時。亦可不多延時刻。但房間已經租出後。則鑰匙須立卽交給租戶。

（戊）租屋合同。——經租人宜商得業主之意。開列租賃寫字間之各項條例。以及應遵守之規則。以便租戶索閱。

第三節　關於租戶者

（甲）收租。——每月租金。按照租約規定日期。前往索取。不可落後或誤期。

（乙）認識租戶。——經租人於租戶之姓名職業。或公司牌號。須備一紀錄簿登錄之。租戶來去之日期及僱用人數。亦當抄錄於上。以備遺忘而便查考。

（丙）注意行動。——如發現租戶有可疑之處。或係不正當之營業。或係違背當局之營業。或寫字間裝璜華麗。而職員終日無所事事。或有類似奸猾之行徑者。則當拒絕其租賃。因上海有等奸猾之輩。個人能力薄弱。不足以資招搖。乃借公司、或銀行等之寫字間在外詐騙財物。倘事後發覺。則該辦公大廈之名譽。

必受其影響而以後正當商號不敢問津矣

(丁)招牌。——租戶中之招牌。除規定地點外。不得任意懸掛。或穿出窗外。或房屋之外部。（如經過經租人當面或書面允許者除外）——上海有頗多美麗辦公大廈。常被此等招牌釘滿。致成白圭之玷。甚可惜也。

第四節　關於管理者

(甲)修理房屋。——如房屋有應修理或粉刷。當即商知業主。喚匠修理。即水管水槽有不適用者。亦宜隨時注意修理之。

(乙)約束伕役。——伕役（管門人開電梯者清潔夫）服務之時間。當嚴爲規定。並須告以對待租戶之禮貌（及應遵守之規則）且宜製備號衣標識明白。以備租戶使喚。

(丙)啓閉大門時間。——于正門出入之時間。亦須規定。告知管門人。按時開關。並貼一通告於租戶出入顯明之地。正門關閉後。則于旁門出入。而旁門之關閉。亦須有一定時間。

(丁)電表——如爲供電者。則所有電表。須每日于一定時間抄錄。以證明租戶用電之多寡。

(註)上海寫字間內所用之電費。多由租戶自理。

(戊)熱氣。——冬季設有熱氣水汀者。經租人當注意其工作情形。毋使有所浪費。並注意隨時開關。隨氣候而定冷熱。普通在五十八九度左右。

第六十四章　公寓

公寓之性質。居於旅館與普通出租房屋之間。其不同於旅館者。則旅館係短期性質。以日計。取值頗高。公寓則係長期性質。可暫可久。或以日計。或以月計。其值較廉。而異於普通出租房屋者。則因出租房屋無器具之設備。不負管理之責任。於一切用品。均係自備。公寓則一切設備。均全不須租戶多耗精神。（西人公寓中亦有自備用具者）因之旅客之具有長期性質者。多樂于就之。此項企業。在歐美頗為風行。管理亦極完善。近日上海以地價關係。租屋而居。耗費頗大。僑居斯土者。以經濟及手續簡單之緣因。既不願單獨租賃房屋。又不欲涉足於旅館。因之此項公寓之設置。乃應運而生焉。僑寓此類公寓者。可分二種。一為西人。大半屬於有職業而薪資不豐之職員。一為國人。則為遠地負笈之學生。或來申謀事之人。或執業於上海而未攜眷屬者。其飲食或由公寓一併供給。或自行在菜館備膳。一切手續。均便利而安適。現時經營此項業務者。亦日漸增多。今特就其應具之一切常識。分述

如下

第一節　（一）地點

公寓設置之地點。宜在空氣充足。人聲寂靜之處。於交通路綫亦當顧及。因出入不便於租戶亦屬缺點之一也。

（二）設計

公寓之設計。以公衆安全及避免意外災禍爲前提。設計之材料。以全用水泥鋼骨爲最適宜。數間之中。能預留一洋台。作爲甜息之用。則地位寬暢。其他如餐室談話室浴室廁所等。於設計之時。亦當留意。務使寓客心理感覺舒適。公寓房屋之層數。以愈高爲愈佳。因地位高則空氣清潔。衛生甚有益也。

（三）設備

公寓以設備之完全與否。爲取價多寡之標準。如欲爲一優美高尙之公寓。則當有電梯水汀之設備。而電話電扇之普通用具。更無待言矣。

第二節　管理法

經理人與租戶。——公寓房屋之管理。介乎旅館與住宅之間。當運用良善家政之基本原則而參之以適合旅客心理之設備。再出之以穩妥之判斷力及公平之手腕。是爲扼要之大綱。

公寓之經理人具有公僕之性質。因其不僅對於業主有相當之職責。且于租戶負有起居安樂生活舒適之義務。故欲得租戶之好感。必須于業主許可範圍內採有禮貌之行動。處處顧及租戶之健康及幸福。設有處事不當及不公平之行爲。則必失去主顧。甚至於無從解釋。因租戶在簽訂租約以後。縱有不滿意之處。因在租約有效期內。或已付租金。亦祇可忍受。因此經理人雖可對於業主（或委託者）能有充分獲利。但于主顧則失其同情。於業務不無影響焉。

（甲）經理人對於內部之組織。——經理人須知業主欲明悉其投資之狀況。及是否有獲利之可能。則必希望有一良善之會計方法。所以經理人除具良好之管理方法及滿意之收入外。應備有易於明瞭之賬目。呈送業主查閱。

（乙）經理人之責任。——經理人除對於房屋及租戶安全之各種常識外。當隨時

參攷地方之習慣及當局之定章與法律。

（一）經理人應當盡力按期收租。

（二）經理人應代表業主實行下列之權利：

子、隨時招人租賃空房間以廣告或其他方法招攬之。

丑、僱用管理員分別照料房屋及其他事件。

寅、查核電燈電話之應用力及所用之度數以最廉之價值購用油煤以及一切爲清潔用之物料。乃供給公廡所必需者。

卯、隨時對于房屋爲適合之修理（包括管子（水管氣管）粉刷裝修及其他修理）但有特殊情形及費用較鉅者。如無業主之書面允可不得爲之。

辰、預防過大損失。須使房屋有充分之保險。

巳、每月底應有一收入支出之清單賬目交與業主。

（三）經理人更須愼重其責任以最低之經費。獲得充分之租金。

（丙）出租房間。——公廡經理人。其重要責任當然爲房間之出租對于租金及租

賃情形。為不可少之常識。全部房屋租金。既經決定後。卽應將每一房間租金。按設備情形。分別規定。並列一租金價目表。預計確有盈利之可能否。平均每年每月之租金收入多少。再預算每年辦事費用及一切開支若干。為經理人不特應熟悉本屋之情形。卽鄰近房屋之一切。亦當明瞭。並以所知詳細報告其他管理員。於空房間或租期將滿之房間。應設法租出之。且應有充分之時間。以便前戶甫經空出。而續租者繼至。

(丁)清潔。——經理人於租戶退出房間以後。當使之清潔雅觀。一切汚濁。如舊壁紙之類。立須移去。牆壁加以粉刷或油漆。用具如有殘缺者。卽當修理。凡能增加公寓良好現象者。均當迅速為之。不可遲延。並當隨時加以洒掃。門窗均須關鎖。以免汚穢羼入。此為經理人所當注意之事。並應使其他辦事人及管理員瞭然于空屋之間數及號數。如有顧客詢問。可以應答無誤。

第三節　管理員及其能力

(甲)僱用助手。——凡歐美公寓大建築中。在經理人之下。常有一管理員及副管

理員。並若干之淸潔夫開電梯者、門役、信差、以及救火員之僱用。現時上海公寓對於此項僱用員役亦視範圍大小。酌量僱用。惟不若歐美之完備。在歐美公共房屋設有電力發動機與抽水機者。須用一持有執照之工程師。如房屋範圍宏大。則常有較多之工程師。以管理或修理各項機件。普通上等公寓職員之薪資。約佔通常支出百分之十。

（乙）管理員應具之能力（卽常識）——管理員視其所任之職責。應具特殊之常識。可分列如下。

一、關於機械者。——須有機械知識及訓練。以明瞭房屋情形。卽或毋須親自修理。亦應明悉何種機械。應採用何種修理。及如何修理。並能督察熱水之效益及燃料使用之分量。注重煤之供給及消耗。熟悉水流之自然原理。與夫開關之位置及使用。辦事室內應預備圖樣。以便屬員及修理人致察。最好以各種顏色分別表示之。

如屋內設有馬達熱水機。管理員應時加視察。以減少危險性。如設有水

汀者。必須有工程師照料。他如清潔器具、洗衣器、電話、電線、及其他電氣用具之設備。須時時注意。負有此類責任者。機械家最爲適宜。並應有較好之助手。

二、關於管理者——管理員以訓練或觀察所得。應能辨別何者爲上等之租戶。與能否付高價者。並使其他僱用之員役。明瞭其責任。例如開電梯者應敏捷而有訓練。各項伕役應着號衣。廳堂走廊應洒掃清潔。大門前應驅除一切障礙物件。門外應有停車處。租戶有客拜訪。或有信件投送。應迅速傳遞。垃圾桶須于固定時間出清。並行消毒手續。以免穢氣四溢。儲藏室應隨啓隨閉。鑰匙尤須加意保管。以防物件被竊。其餘如拭地板。揩門窗。均應注意。

管理員更須注意照料屋頂之水溝。垃圾焚化器。救火及安全設備。如發生火警或意外之事。當立卽報告。並停止電流。嚴守秩序。於每日一定時間。清查火表。以留心租戶有無浪費。倘設備有不完全之處。應報告經理

人請求設備。

管理員應置一日記簿。將每日通常情事。或發生特別事端。詳載于上。如新租戶到廬之日期。舊租戶退屋之時間。以及僱員姓名。保證人之詳細地址。均應詳列。此外一切細瑣事件。亦當注意支配。

(丙)招攬租戶。——在歐美較大之公寓。此項服務于管理員並不視爲重要。因僱有專門招攬員。備有豐富之酬金。吸引之。但在中等以下之公寓。則吸引租戶之能力如何。全視管理員服務之勤惰爲轉移。租戶於覓求公寓之際。管理員須參加一切有關係之問答。蓋覓屋者之希望。不僅察看房屋而已。亦須諳悉一切照料及設備。是否與租金相等。關於同住者之品類。管理員服務之情形。亦爲覓屋者之所欲知。故爲管理員者。不可不知其職責。否則暗中有拒絕顧客之虞也。

(丁)修理。——管理員與僕役人等。應注意一切瑣屑之紛擾。如玻璃碎裂。門鎖不靈。電氣停頓。電鈴不通。地板漏縫。以及種種使租戶不適之事。凡善于服務之管理員。一得斯種報告。立卽令人修理。不稍延誤。以能使租戶滿意爲止。蓋公寓與其他

普通商業機關不同。無所謂休假之日或星期日。可以藉此攷察一切。所以一遇損壞。立須修理。故管理員必須常駐公寓。指揮工作。不可稍懈。但對於房屋之修理。不可過於輕諾。因修理費甚高。往往超過一切開支。應先攷核是否需要。不得聽信請求者一面之詞。更須查明租戶之租約期限以爲斷。

第六十五章　旅館

昔時所稱爲居停主人。即現時旅館之權輿。當時世風淳樸。於來賓之晉接。猶如己之眷屬戚友。服侍之款待之與以精神及物質上之安慰。並無一定格式及金錢之計較。迨至今日。交通便利。千里咫尺。此項業務。乃日益發展。旅館若無相當之設備。及殷勤之侍者。將不受人歡迎也明矣。而城市之區。因商業或政治關係。旅館之需要。尤屬顯明。而旅館之設計佈置。亦不得不視爲重要者矣。

第一節　(一)地址之選擇

旅館之重要原則。在於旅人有相當之安慰。而使其忘却離鄉背井之觀念。故古語有云。賓至如歸。故旅館之地址。應在商業與娛樂之中心。而爲車站及重要交通綫所隣近。四週並須有空地或園林。既須出入便利。又能在繁鬧中得靜雅之趣。故經營此項業務者。在未完全決定購置或承租之前。最好將地址詳情與建築師商酌。蓋地價所得之利。有時或爲建築房屋設計欠精而受損失也。如購入或承租

接連之地區。以備增加光線。或日後之發展擴充者。則宜竭己之經濟能力為之。此外尤須審愼研究。關於所選地址。有無任何限制性質之契約或章程。對于所擬建造旅館之高度。是否與當局所訂定公路之寬度相背。凡此種種。均為創設旅館者所不可不知也。

(二)方向

旅館之方向。不能有一定之格律。須視其當地商業之情形及商業繁盛區域之向背以為斷。然以三面對園林為最宜。蓋取其景色宜人。空氣新鮮之故。繁盛市內旅館之地位大多朝南或東南。因此等方向。於一年中之景色及空氣。均極佳也。

第二節 (一)預備圖樣

旅館之圖樣。於建築之前。須由有建築旅館經驗之建築師製備。再以管理旅館有實地經驗者之意見補充之。然旅館之設立。不外于下列數種。如商業類。住宅類。分租屋類。避暑之居所類。游歷之居住類。故圖樣之設製。亦當合于僑居該地旅客心理。凡取價較高之旅館。尤應於每一房間中。有其特出之性質。是皆應於預備

圖樣時。加以注意也。

(二)內容之佈置

旅館內容之佈置。既須於經濟上地位上取得便利。而尤當注意旅客之安適。有等旅館所佔地位較小。因內容佈置得宜。旅客既感舒適。並不覺其侷促。反之則雖有較大之地位。因內容佈置欠佳。於疏、落、處則嫌空、泛。於緊、促、處又嫌擁、擠。例如賬房應設于入門卽可見之處。電梯應設於賬房相離不遠之地位。而其中距離之餘地。應可有多人會合之容量。使與賬房接洽談話時。不致與待乘電梯者有擁擠之情形。大廳宜寬闊。位於進門之處。以便于喜慶等事之集會。其他如房間、餐室、跳舞廳、浴室、等之支配。電燈、電話、水汀、無綫電之設備。在在均須加以精密之研究。

(三)器具之佈置

昔時上海營旅館業者。傢具均不甚攷究。多屬普通器具。現時因文化日進。競爭益烈。類多改良。因房間雖佈置得宜。若無優尙之傢具點綴。則觀瞻不雅。致旅客有不快之感想。故現時高等旅館。均隨房間之個性而設備特種式樣之傢具。以增

雅緻宜人之趣。此則須有美術觀念。而尤富於經驗之管理人方能爲之。

(四)浴室之設備

上海現時除少數高等旅館。于每一房間設有浴室者外。普通於此項設置。多賦闕如。要知此項設備亦旅館之必不可少者。除特種房間附有專備之浴室外。應另設一公共浴室。以備普通旅客之需用。但其位置須適當。勿接近廁所。以免穢氣叢生。使人不能涉足。

第六十六章　工廠

工廠之繁盛。爲實業發達之象徵。吾國工業落後。工廠之創設不逮他國遠甚。所幸近年邦人漸有覺悟。舉國上下。咸注目于實業之振興。工廠因是漸增。上海爲中外交通之樞紐。電力費用亦極廉。因此工廠之發展亦較內地爲易且速。因其佔地極廣。有關之事類亦繁。今特分述如下。

第一節　（一）工廠地價之計算

以精美商業之物質特點。與粗簡之工業建築比較。再以繁華之商業街道。與夫堅固之工業區相提並論。則顯然不同。而二者地價之相差。固不待言。就原則言之。大凡產業之價值。爲地價與改良建設之和。工業區之地價。因一切設備簡單。普通以面積爲標準。常以每畝之單位價值計算。此價可爲全區之比例。其有較高或較小者。則視工廠所營之業務爲轉移。

（二）工廠地價之區別

工廠之地價。有時或更大。或較小於另一區域。則視其所適合于某種工業以爲斷。因工業之種類不同。其財力亦有豐嗇之分也。若夫有研究及富于先見之廠主。每能創出最合特性之地位。猶如商人覓得最合用途之店基也。倘其地址爲某項工業視爲極合意者。則其地址必于該項工業有特殊之關係。不惜重價以購之。大概言之。地址之價值與已造成或將造成之房屋成爲比例。質言之。面積較大毋須過高之樓房者。則所覓求之地價必廉。此外又須視所營之工作緊張或廣泛以爲斷。工作愈緊張則其地愈貴。若係廣泛之工作。如造橋製船等類。用地多而不實。則地價自必較廉。

(三)工廠地價之轉移

工廠佔地廣大者。創立之始。其地必屬荒郊。價值甚廉。迨至該廠發達。環境變遷。四週成爲繁盛之市場。地價必漸高漲。創立工業區高價之中心。則應徵之土地捐稅亦必加重。至佔去工作費用之大宗。以致該廠工作之出品。超於造價之標準。不能與設在廉價值地段內之同業競爭。於是不得不放棄原址。遷移於地價較廉。

距離較遠之郊外。以此證明。可知工廠之土地與普通之土地不同。如爲過佳區域。雖可得善價。於工廠本身反蒙不利也。

第二節　工廠之地點

工廠之選擇地點。固屬重要。然於地址環境內之人工。交通運輸電力及一切供給。亦不可不注意也。列舉其大者爲四。

(甲)工人之住房——工廠之地點。應使工人易於到廠。昔時對此問題。殊鮮注意。以爲工人應隨廠而至。迨及機器工具發達。增加工人能力之範圍。及其他項之原因。工人改變受僱之態度。因此工人到廠之難易。及工人住房與廠距離之遠近。成爲問題。倘使多數之工人遷移。則工廠亦必隨之而遷。例如工人自城市中心遷至郊外。廠主若不將廠遷至近郊之處。則與在該地之他廠爭僱有專長之工人。殊不利矣。所以工廠對於工人住房之地址。應使之與廠址距離不遠。上海外人所設之工廠。多由廠方特備房屋。租賃與工人居住。而收極低之租金。此等方法。於工廠營業甚有關係也。

(乙)工人之類別。——每一種工業。有需用專門精熟工人之必要。其所需男工多或女工多者。在選擇廠址之時。卽應注意該地對於工人是否易于招致而於評論地價時。尤當顧及某種工人問題。該區域內之工人。是否有永久之可能。抑屬于暫時者。或雖能永久而至將來僱用時之工資。比較現在多或少。凡此種種。皆于工業地點及營業有聯帶關係者也。

(丙)運輸之便利。——關於地點之另一重要問題。爲運輸之便利。工業之種類不同。亦各有其運輸扼要之關鍵。或係對於已成之出品。視爲重要。或係對於原料之運入。認爲前提。其最佳之地址。莫如工業所用各種原料之自然集合點。他如與鐵路之距離。及運輸聯接之便利。亦屬不可忽略。倘鐵路某一線所經過之區。適爲工廠收售原料或運出之處。則關係更重。或係無須鐵路而賴貨車運送者。則關於本埠或外埠之主顧。于所用之水運及郵包一切亦當攷慮。

(丁)電力及各種供給。——工廠如不能自備電氣發動機者。則於電力馬達之供給。極有關係。當地之電力價目。對於工廠所用馬達匹數。能否得電氣公司之

協議。減少價目。在在均須加以攷核。（上海工廠以公共租界之東區西區（越界築路）及閘北爲集中點。因電力取費較廉故也。）

第三節　工廠之設計

工廠之設計。須視其爲某種工業之適合而于地址大小有恰當之可能性者。設計之材料。大要不外于水泥鋼骨。因機械震動。人工衆多。可以耐久。普通工廠房屋。以平房式鉛皮屋頂者爲多。設係二層或三層者。則於四週及中央應備寬闊相當之樓梯及太平門。以防不測。如地址寬闊。並須預留餘地。以爲[illegible]日擴充地址。倘其出品或收集原料衆多者。則應有藏物處所。如係鑄造一類之[illegible]廠。則應有寬大之溝渠。以傾卸渣屑。總之。工廠之設計。須視其性質。及營業之方針。而[illegible]。

第四節　工廠之折舊

工廠房屋。非同普通房屋。可比某種工廠之房屋。不合於別種工廠之用。故出售不易。售價與造價相差甚大。故工廠房屋於每年之盈虧計算。須有特高之折舊。而出售之時。亦須有極低之折扣。方可脫手也。

第六十七章　貨棧

貨棧之設。爲每一商埠不可少之企業。其性質有二。一係屬於抵押品。一係屬於商人普通之存積。凡屬於抵押性質之貨棧。大抵爲銀行所設置。其普通存積之貨棧。則係輪船公司經營者爲多。上海工商業較爲發達。此項企業亦極繁盛。佔地之廣。牌名之衆。爲全國冠。更因地價過高之關係。亦有設于浦東者。今就其範圍略述之。

第一節　地點

貨棧之地點。爲便利起卸轉運起見。大都設于輪船碼頭及火車站之附近。如能近于水運。而距火車站亦不遠者。自爲最適宜矣。因于水陸兩運均極便利也。現時市政府之大上海計劃。有集中交通區域之設備。異日必有最適合而最便利之地點。以應貨棧之需要焉。

第二節　建築材料

貨棧之建築材料其最重要素在能避火避潮。通常皆採用水泥鋼骨。木料幾完全摒棄其他對於空氣之流通亦極注意因其有關於潮濕也。善于設計之貨棧。其最下一層類多以爲商店之用。因下層潮濕較重。不能儲藏貨物。利用作別種之設備。亦甚有益耳。

第三節　造價

貨棧建築因完全用水泥鋼骨。其造價之比例。常較普通木料之建築物爲昂。但其避免火患之效益。亦能超過其他一切材料。惟有一缺點在拆造重建時其費頗鉅。須用人工逐段敲落方得拆除之。第就造價而言。雖水泥鋼骨之需用較多。但因內外部均極樸實簡單。無須藻飾。非如其他建築物。必賴華美裝修可比。故所費工料甚少。其造價以方數計。與其他稍富麗之房屋相較。亦無甚大之相差也

第四節　貨棧與地價之關係

貨棧範圍較大。佔地較廣。影響於市面亦極重要。除日間工人起卸。或轉運貨物外。恆幽閴無人。且將近黃昏。卽行封鎖。禁止出入。因往來人少。且無夜市。市面日

趨冷落。附近地段。除住宅外。不能作其他用途。地價不能高漲。因之、上海、若干、有、貨、棧、之、區域。地、價、高、漲、之、程、度、較、之、他、處、地、段、爲、遜。是以欲求市面之繁榮。最好。能。將。一。切。貨。棧。遷。於。偏。僻。之。區。爲。宜。也。

第六十八章　大屋之機械設備

下列成數。自「美國建築師」一書採錄。可示房屋之機械設備。與該屋全部價值之近似數。此項成數。尤適用於較大之辦公大廈、分租屋、及旅館等。

	最小之百分比	最大之百分比
鉛管類	七・〇至	一一・〇
放熱及通氣	五・〇至	九・〇
電綫及裝置	三・〇至	四・〇
電梯	三・〇至	五・五
冰箱間	〇・五至	一・二
洗衣設備	〇・二至	〇・三
廚房	〇・三至	〇・五
	共計一九・〇	三一・五

裝修用件	一・〇至	一・五
雜件	〇・〇至	二・〇
總共計二〇・〇至		三五・〇

第六十九章　建築物與毗隣房屋之關係

建築房屋與左右緊隣。頗有密切關係。每因設計不善。或以地形所限。發生衝突。今就上海之情形。分述如下。

第一節　取光及空氣

光線與空氣。爲設計房屋最當注意者。然以隣近房屋高低不能一律。或面積偪促。中間隙地無多。則取光及空氣。利於此者必不利於彼。乃事實之所必然。關於此點。我國法律無所規定。按英國法律言之。由面向鄰居之窗。取光亮與空氣如經享用二十年無間斷者。可永久取用。吾國尙無此種定律。現時租界內之外人。如業主與鄰居。雙方均爲英人者。是否適用此條。亦無事實可資證明。因之上海關於此項問題。除非得鄰居與業主之同意。不得如此。採光通氣。僅可就自己之餘地或公路作爲取光通氣之用。斯爲公認之原則。

第二節　震動及損害

建築甚高之房屋。如大廈、公寓、銀行等等。勢須奠作極堅固之基礎。在上海、土質、極輭之區。尤須深爲砌築。但此項工程進行時。常使鄰屋有震動及損害之虞。現時上海高屋日漸增多。此事已成爲極嚴重之問題。蓋高屋在初步場地之工作及以後之載重。於隣地之平衡。必有影響。隣近房屋於無形中。勢必受其損害。但此項事實之負責及賠償。將屬於誰。乃爲極難解決之問題。因營造大廈隣居房屋若於某時期被其震動而致傾倒或破裂。所受之損失。不能向其要求賠償。此亦似覺不合情理。但造屋者若能證明彼之建築師及營造人業已盡其能力採有預防之法關於建築。悉照近代公認之規則進行。則於此項無從阻止之損害。亦實難強其負賠償之責任。況此項損失程度極難斷定。甚有至數年後乃發見者。而且多屬於應翻造而年代已久之房屋。此爲雙方爭執之焦點。亦爲最難判斷癥結之所在也。逆料於此問題。在最近之將來。必有起而研討者。或有最公平最確實之判斷。以餉吾人也。但此問題所具之範圍極廣。萬一因建築高屋而須強令業主負賠償隣近房屋之損害責任。則將無人敢於嘗試於市政之發展。地價之前途。必生嚴重之阻礙

矣。

第三節　出路

此事亦爲昔日最易啓糾紛之問題。現時則因馬路範圍極廣。而土地憑證附有圖樣。可不致發生爭端。但於置產時。應觀察地形。建築時注意公共之便利。在自己產業範圍內。不妨礙鄰居產業之出入者爲宜。在法律上四面不通行之地曰袋地。俗名關煞地。此種關煞地。大都有通行之權。建屋者所當注意也。

第七十章　木料之來源及用途

上海建築所需之木料、多爲舶來品。國內所產可供採用者極少。因有種種缺點。不合於建築之原則。此亦吾國經濟漏卮之一也。今就海上現時採用之木料及其優劣之點。分述如下。

第一節　俄勒岡松木（俗稱洋松）Oregon Pine (Douglas Fir)

此類木料爲現時上海營造業採用最多者。亦爲外國進口木料最多之一種。此木產于北美洲之太平洋沿岸。自英屬哥倫比亞。南經華盛頓及俄勒岡二洲。至中加利福尼亞。由彼處運出大批至南美洲澳洲及亞洲。所達之處極廣。惟運至歐洲者甚少。至中國所需之俄勒岡松木。大半來自英屬之哥倫比亞。及哥倫比亞威廉勒特河與譜熱海峽等處接近之區域。

俄勒岡松木之優點。即重量雖輕。但極堅固。堪稱爲世界極堅之軟木。而硬性亦甚佳。易於工作。有極規則之直紋。並富彈力。堅韌耐久。因此種種特性。故現時營

造界公認爲進口洋木中。建築材料之最合宜者也。此種樹木甚大。常備有各種尺寸。卽近代高屋或較深邃之建築物。需要最長木料者。亦惟有俄勒岡松木能合用。且吃釘不生變態。不至滲漏。漆任何顏色。表面均極富麗。尤爲其他木料所不及者。更合于爲樓板之用。因其長度合宜。且有相當之硬性也。

中國現時所進口之俄勒岡松木。乃係極粗之一種。此種木料。亦極堅固。而無裂紋。更無所謂大鬆結。大腐結。足以損力之缺點。於普通建築。此類木料最稱合宜。如有特別需用者。尚可於此類木料中選購更佳之一種。則較之普通所用者尤爲優美。無結亦無任何缺點。但此項優等俄勒岡松木。上海平時頗不易購得。非先期預定不可也。

如需全無結痕以作表面之樓板者。則須用優等俄勒岡松木。如係中等建築。普通華式房屋。欲其價廉者。則可用普通粗質之一種。此種粗質松木。因其價廉。故出售極易。惟其間不免有結。或其他缺點耳。

俄勒岡松木用爲樓板之尺寸。（優等普通均同）大概均爲1″×4″及1″×6″

長度爲八呎至廿四呎者。(卽企口板)

第二節　斐律濱木

此種木料。亦爲進口木料之極優者。可分爲二類。一爲 Lauan 一爲 Apitong.通稱之爲斐律濱木。

Lauan 木質稍軟無結。亦無其他缺點。顏色分奶油色。黃色。及深紅色。經過窰內烘乾。故性質甚佳。無論手製機製。均能適用。極合房屋內部裝飾之需。經油漆加光後。甚似桃花心木。Mahogany

Apitong 木質尙硬。色褐紅。此木因富於樹脂。遇過量之熱度。則樹脂易溶。而致木料緊縮。故不能在窰中久烘。而常有過多之彎曲。最好置空氣中一年後。待其自乾。而後用作樓板及門窗之架。則可有良好之結果。有以此木用作堆貨棧之直料及架梁者亦甚多。尤以中國北部之建築物。採用此木者甚夥。因認此木於該處氣候中。較爲耐久合用。且免蟲蛀。或係此木所含之樹脂較重。爲蟲類所憎厭也。

第三節　星加坡木

由星加坡運米中國之木大都爲黃硬木。Poonac 及 Seriah 或 Meranti 在中國市場中通稱之爲星加坡紅木。

Poonac 運入之形式。通常爲已鋸之木料，而粗硬之方塊板形者較少。其長度自十六呎至二十呎。標準之大小爲 3″×6″, 3″×8″, 4″×6″, 4″×8″.

此種木料亦能耐久。可稱及格之建築材料，亦須於窰內烘乾。但烘後常有裂紋及彎曲之弊，就耐性而言。約等於斐律濱木。

星加坡紅木。——此項木料之進口於中國市場者。雖就星加坡木料之總名而言。而實包括熱帶所產紅木之任何一種類。此木料運入時。類皆爲機鋸或手鋸板。大小約有 3″×6″, 3″×8″, 4″×6″, 4″×8″, 有時亦有 10″×12″ 寬者。木板均係極長大之樹。就地鋸成。自濕地運至星加坡木廠及蘇門答臘東北岸之島上。Baccao 或 Mangrove 均係生於熱帶海濱之樹名。亦可鋸成所謂星加坡紅木板。

運入中國之星加坡紅木板。間亦有屬於優良之品質。但其最優最精者。則多

售於印度。其運至中國者。非有缺點卽鋸法惡劣之板。因其價廉。故尙易於銷售。但爲星加坡紅木中之最劣者也。

星加坡紅木。亦備有企口板。大小爲 1¼"×4" 長有自十二呎至二十呎者。此種木板經過機器暖房。日後常現彎縮。在用之前。須用手工補救。此木價値雖廉。然須除去不合用之處。耗費亦多。通常至少須廢棄百分之二十五。

第四節　柚木

此項木料。大都自暹羅緬甸運來。暹羅出品較緬甸者略優。因其段木透乾之時期較長。自暹羅之樹林中運至盤谷木廠。恆費時數載。緬甸之貨則不然。自森林至仰光。爲時不及若是之久。木料所含之水分未能盡乾也。此項木料之品質。可稱優等。且經久耐用。適合建造高等建築。及客車、鐵路、傢具之用。

此木運入中國之尺寸。長度自十呎至四十呎。平均長度約二十呎。此項木料上等者。均運銷於印度。有所謂精選運銷印度貨。而又有所謂運銷歐洲等級之貨。其最上等者。則由暹羅及緬甸運銷于倫敦市場。

中國市場所用之柚木。其最佳等級。運入之形。乃鋸成之板。厚度自一吋至六吋。寬度自四吋至十六吋。長度自六呎始平均長度約十二呎。此板備有防縮之尺寸。通常爲八分之一吋。有時爲四分之一吋。較厚並較寬於應量之標準。

第五節　北方之硬木

北方之硬木。乃一統名也。屬於此類者。乃日本西比利亞高麗及滿州等處所產之橡木、棕黃楊木、白楊木、級木、楜木及其他類似者。

橡木。——屬於此類之橡木。乃爲現時之主要材料。用爲高等建築內部之裝飾品。或爲樓板及器具之用。經于森林中鋸成段木或板形後。置空氣中透乾。約六月之久。其極優之料。有置乾須逾一年者。然後再於窰中烘乾。採用此項木料。能置此料於房屋所在地。如加以避濕之注意。則可得極滿意之結果。

棕黃楊木。——此木料之用途。大致與橡木相似。亦須透乾後。再經窰內火烘。則用時更有滿意之結果。運入中國之長度。自八呎至十六呎不等。紋路較橡木略粗。雖加漆後。亦殊顯明。

此項木料通常進口者。多爲粗砍之大料僅用之於‖西式房屋內。爲內部裝修之用。但其缺點爲未經透乾或未經窰內烘過者製成後。常致縮短或易彎曲。

白楊木。——此項木料產自‖日本。雖無通常木料之缺點。透乾後。亦可不致有彎曲或縮短之弊。但用者甚少。除爲中等器具之材料外。於建築工程上。此木並不普及。其運入之尺寸。長度自八呎至十六呎。多爲粗砍之大料。

級木。——此木料之缺點頗多。或有時中心腐爛。建築家常以之代替柚木。而作梯柱及欄杆者。長度自六呎至十五呎。

此項木料用作內部裝修極佳。不須加油漆。僅用天然之擦光。或以蠟擦之。可也。若加油漆。反不能顯其天然棕黃色之美觀矣。

第六節　橡木樓板(俗稱啞克)

高等建築物之樓板。有以橡木爲之者。可稱極佳。此木料運至‖中國市場者。尺寸爲 ½"×2", 1"×2", 1"×3", 1"×4", 1¼"×3", 1¼"×4" 長度自六呎至十六呎。平均長度約十一呎至十二呎。

橡木樓板應於交貨之前。烘乾透燥。若裝置得法。定有滿意之結果。½"×2"之板。常用以蓋已舊而有缺點之樓板。可不再加其他費用。如用此橡木為鑲木地板。常與½"×2"之柚木或斐律濱木之紅木硬條塊。拼合而成。因顏色各有不同也。此種½"×2"之橡木樓板裝作雙層樓板之表面。或地板之表面。尤為合宜。蓋雙層樓板裝設時。將中國之次等樅木樓板。先平於擱柵之上。其上舖避濕紙料。然後再以¼"×2"之橡木板料舖於其上。結果可使濕氣寒氣不致上升。自可較用單層板者為溫和而乾燥。上面之樓板。可用1"×2", 1"×3", 1"×4"之單層橡木為之。亦可獲有相當之成績。

橡木樓板裝就後。最好以沙機擦之。可將面上一切粗糙痕跡擦去。成為光滑之表面。再塗以蠟。則滑潤無比。此等樓板。不宜用水洗刷。否則表面必致損壞也。

●附預防木料緊縮之法

凡屬於上海及揚子江流域以至中國北部。建築物所用之木料。如樓板地板

等。時常發現收縮之弊。致業主租戶每有怨言。今攷其致此收縮之原因。而預防之。亦建築家之要務也。

大抵木料之緊縮。其原因多由於天氣或室中暖熱過度。木料內所含之水分被燥氣吸收而致短縮。現時屋中有水汀或火爐生熱者。其空氣溫度較舊式之牆壁火爐尤覺乾燥。以致屋內木料。竟如受烘乾處置。自必收縮所達之乾度。等於室中平均含有濕度之百分數。

木料所含之濕氣。欲在未造成之前。將濕氣完全吸乾。大非易事。卽於最乾之空氣中。亦常留有濕氣。此與普通之印象相反。就經驗所得。木料於窰中烘乾。以及隨卽加漆之後。木料尙可有吸收或散洩濕氣之可能。視環境空氣爲轉移。故木料之收縮或膨脹。自當略有變化。爲預防此項變態計。建築師之設計。於每十二吋之寬度內。宜留一吩之餘地。以爲伸縮地步。

經試驗之結果。如在我國北部。完全透乾之木料。或置于空場。或置于極通氣之棚中。因北方空氣較燥。木料中尙留有百分之十五濕氣。如在揚子江流域。則幾

含有百分之二十濕氣。

再就房屋生熱情形言之。倘欲在一屋生熱情形之下。而謀屋內木板木器等不發生緊縮之弊。如係我國北方（山東及河北）所用之木料。須于窰內烘乾。達容濕量自百分之六至百分之八。（就木料乾重計算）在上海及揚子江流域。容濕量自百分之八至百分之十。卽可得最佳之結果。故于蒸氣及熱氣取暖之屋中。雖經完全在空氣中透乾。尙須烘過。此事實蓋顯明矣

但尙須注意者。在經烘乾之後。裝置屋內之前。恆有細工。此時木料仍有吸收濕量之可能。故最好於烘乾木料之程度爲含濕量百分之三。而在細工製造之際爲木料吸收之數相積。則木料內所含之濕量。恰可與上述百分數相等矣。

就氣候變化言之。冬季十一月至二月屋中用放熱法之時。室中空氣乾度。可使烘乾頗好之木工。於十二吋中平均收縮一吩。故鑲板模型於設計時。須預留此收縮之度。自三月至十月。上海及揚子江流域。天氣潮濕。木料膨脹。故木工再度緊縮。根據平均烘乾之容濕量。達百分之八。

如木料烘乾。容濕量不及百分之八者。用於上海建築。殊爲不妥。蓋夏季之膨脹。可使鑲板及樓板凸出。

預防木料收縮及膨脹之弊。有下列數種方法。爲營造人建築師等應予以注意者。俾屋中材料得滿意之結果。

(一)注意已經烘乾之木料。送至工場時。須藏于有頂蓋之乾棚中。並堆積離開地面。藉免再吸入濕氣。

(二)烘乾之樓板及木料。用作內部細工者。不可置于戶外。或無頂蓋之棚中。該項物品由烘木間。逕達房屋中收存。前屋中須已乾燥。

(三)未加細工之木料。若愈貼近於石磚混凝土、或泥灰墻垣。則吸收濕氣愈速。最佳方法。爲放入木料於作細工室之前。須裝置火爐。若此事不能實行。至少須有一室。使之暖和乾燥。卽用本地火盆。亦無不可。此室中木匠可做烘乾內部細工之用。

(四)安置拼花地板。或地板細工。須待窗已安設。墻已乾燥之後。若屬可能。待

火爐暖熱之後尤佳。

（五）一切烘乾木及內部之裝修須於木匠工畢之後。裝於屋內就位之前。卽受油漆之頭批打底。

（六）鑲板或板壁之靠貼磚墻者。背面須加漆。否則未加漆之一面。自墻吸收濕氣。將使鑲板凸出。

（七）於門窗之頂底。須加油漆。我國營造人大都對此易於忽略。以致發生收縮或膨脹之弊。其中尤以直料之兩頭爲最要。蓋木料之吸收濕氣。橫剖紋路之面。更較紋路平行之面爲速。是故一切門窗頂底之邊。須加油漆保護。此外若在任何時重裝一門。則初露之面。須立卽加塗油漆。

第七十一章　電梯

上海現時之高屋。日漸增多。爲節省時間便利升降計。電梯自爲不可少之設備、茲就裝設電梯應有之常識。略言之。

凡大廈公寓之電梯。通常載人重量。以電梯面積之方呎爲斷。每方呎可載重七十五磅。(每人佔二方呎)如百貨商店所用之電梯。則每方呎載重應爲九十至一百磅。

每分鐘升降三百呎之電梯。自上層梯頂至機器支持應爲十六呎六吋。機器裝於升降口上者。天幔高須七呎或八呎。機器並列升降口。或裝于其下者爲頂上滑車輪關係。天幔高須五呎或六呎。升降口之墻。須具有機器間任重之反動力。並須由裝設電梯工程人確定之、蓋每種裝置。各有不同也。電梯前面僅一入口而開動機在旁者。則梯台之每邊有七吋半。後面有十二吋。爲平衡之重量。前面則自三吋至六吋。視所用升降井口之式樣而轉移。若電梯有對開之入口。一邊有七吋半。

對面有十一吋至十二吋。爲置于邊上所須之平衡重量入口所在之每邊同樣各有三吋半至六吋。電梯之有毗連入口者。在一邊有四吋。毗連之一邊。有十一吋或十二吋。在每一裝門入口處。普通有三吋半至六吋地位。此外對于電梯台及樓板門檻之距離。每當顧及電梯下須有四呎深之地窖。大小與升降口同。地窖須不漏水。上列之尺寸。足合上海普通裝設之用。屋頂或毗連等處。不可有煤氣管、水管、或他項不堪觸鼻之臭氣管。以免漏入電梯間。而生危險。或令人憎厭。

第一節　馬達間

馬達間或披屋。須備較大之窗戶。或屋頂上通氣。尤其在夏季爲更重要。若地位太小。無設窗之處。則須備通氣洞或天窗。如係披屋。須于機器下。裝設地板。防油及污物墜落於電梯上。倘馬達間緊接辦公室、公寓、或宿舍。則機器之喧聲。每令人生厭。裝設電梯之工程人員。須預先設計。或說明如何可以隔離傳聲之法。如爲鋼骨混凝土所造之屋。此種鬧聲。恆至傳及全屋。尤爲可厭。更須妥爲遏止。如爲醫院養病之所。此項鬧聲。更宜力求避免之。

第二節　電氣之供用

電梯發動力必賴電力之供給。在裝置時。事先應寫明於請求電氣供給條款書內。確定馬達之馬力。俾裝置供給大量之電綫於馬達間。馬達間四週墻面須有堅固之粉刷。樓板應加油漆。以免電機震動時。有灰塵汚物颺入損及電氣齒輪。倘有時馬達及其他機件停頓或不靈活時。須立召匠人修理之。

第三節　試驗

電梯裝置後。在實行應用前。爲安全計。應由當局電梯查驗員及建築師等。舉行試驗。並須有逾規定量之載重上升試驗。(Lifting Test.)(當逾載重額數百分之十或二十) 及快車試驗。(Running Test.) 試驗之法。電梯滿載重量。放開保險齒輪。(Safety Gear)開足速度。鋸形鐵架式者。(Serrated dog or gripping type.) 可立卽安全並於六吋至八吋內。卽行停止。楔形鐵架式或滑動式者。(Wedge clamp or sliding type.) 須自四呎至六呎方可停止。惟鐵架式之電梯。因其可突然停止。如用之於每分鐘開一百五十呎以上者。則不適宜。因其震動力。對於齒輪發

生影響。或有破裂之危險。如不愼用之。則電梯下墮矣。滑動式逐漸升降。行動平穩。任何速度均稱合宜。

經上升試驗之後。若須更妥之保證。應用前。可規定下降之試驗。試驗之方法如下。移去吊掛之電梯纜。用馬尼剌粗繩吊住電梯。然後以斧砍斷此繩。而電梯因重力自墮。與開動機（Governor）相接之保險齒輪。須于超出所規定速度百分之二十至三十之時。停止電梯之行動。裝置電梯者。如對於下降試驗不同意。或不願負因此試驗而生之一切責任。自不免令人生疑懼之意矣。但于當局規定使用電梯之前。必須經過該項試驗。方許應用。則亦不得不試驗也。

如裝設電梯時。訂有維持合同者。則於每六個月內。須將開動機試驗一次。

第四節　電氣聯鎖（Electric Interlocks.）

電梯間各樓之門上。須裝電氣聯鎖。連接馬達之供電。俾電梯在開動之先。各門皆可自閉。更有一安全之辦法。於電梯門上裝電氣開關門綫。俾樓門關閉後。電梯方能開動。此項辦法。當電梯間客人擁擠時。于乘者加以保護。如遇門鎖失效。司

機者卽不能開動。此項電機門綫開關。須裝於商店。及客人常覺擁擠之電梯內。又須裝置緊急解除開關。俾電氣聯鎖方法有阻碍時。電梯可卽開達樓板平處。因電梯肇禍之紀錄。顯示百分之九十發現於各樓之門口。故當局查驗員與保險公司。均須注意此點。

（註）除上述電梯外。尚有一種自動扶梯。乘者立上。該梯卽能自動升降。靈便異常。上海不久亦有此梯之設備。吾人其拭目待之可矣。

第七十二章　自流井

上海市民所用之水。除各公司供給之自來水外。尚有取自自流井者。今值水費暴漲之際。業主欲解除痛苦。減輕負担。除更用自流井外。別無他策可以挽救。今就管見所及將自流井之利益及開掘手續工程。略爲述之。

第一節　自流井之利益

(甲)適於衞生。——現時所用飲料除自來水外。有取用古式淺井之水。或河浜之水。低下階級甚至以淺池小塘之水。以爲食用者。汚穢不堪。危險極大。非僅爲害其個人生命。且傳染所及。于公衆安全。極有關係。因河浜表面之水。及淺井之水。自其上濾下之物。含巨量之腐化植物質。淺井內更易有隣近房屋之汚物及傳染細菌。取爲飲料。最不相宜。自流井則無此弊。因其爲專家之設備。經多量之攷慮。濾以細沙。蓄以水塔。取水自地層相當深處。於衞生極爲適宜。

(乙)費用極廉。——開掘自流井。爲一勞永逸之事。雖開掘時。所費極鉅。但以平時

所用自來水費疊加累積不及二年即可還本因其能供給大多數用戶或爲工廠之用或爲城市發展之用就經濟立場言之設備自流井爲極端節省之用具也。

（丙）不畏天災——事實足以證明者一九一七年吾國天津大水英租界各種水源均不適用給水之獨一來源即爲自流井再一九二三年日本地震大災東京缺水期逾一月彼時人民缺少淸潔飲料大感痛苦災後調查東京所掘之四十二口自流井則狀況均佳足以照常供給飲料。

（丁）不生變化——自流井不受天氣影響而生變化能爲有規則之供給他類之水或雨水則不然常因天氣而生變化綿雨或久雪則必染有污穢久旱則又必乾涸。

（戊）發展工業——任何工業需用水量均極多非僅包括鍋爐中用水及冷熱用水如釀酒廠、煉糖廠、紙廠、製革廠、化學工廠、絲廠、漂布廠、氷廠及工業之其他門類者均須極多之水量如開掘自流井則利益極大非僅水多質佳且費用亦廉也。

（己）減輕負擔——上海自來水改行水表制後業主有較多房屋出租者所感痛

苦極深。因負擔水費太重也。如開掘自流井。供給用戶之水源。以淺近眼光觀之。雖不免開掘需費。然爲久遠計。則利益無窮。與其投資于其他事業。曷不就獲利攸久之事爲之。

第二節　上海自流井水化驗之成分

自流井之利益。既昭然如上述。或尚有於水量所含之成分。有所疑慮。特將上海所開自流井化驗所得之成分。表明如下。

	度數
總硬度	26.60
暫時之硬度	18.90
永久之硬度	7.70

（每咖倫之粒數等於每70,000之一部）

固體總數	40.67
氯質	11.18
石灰質	11.51
氯化鎂質	2.42
鐵質	0.38
硅土質	1.84
硫黃質	0.21
硇精質	0.0019
類似蛋白質之硇精質	證跡
硝酸鹽質	0.003
氫氣質	證跡
銅質	無
鉛質	無
過氯化碳質	8.31

第三節　開掘自流井者須知

（甲）須先檢驗——自流井開掘之初。須將土質加以檢驗。非任何一地均可開掘也。蓋有時地質所含水量之成分。常不合於某種工業之用。爲開掘自流井成功計。至少須地質學家一人。化學家一人及久經訓練掘井工程者數人。

（乙）掘井深度——普通所掘之淺井。既不合於規則。溝渠汚濁之水又易滲入。且天雨則溢。久旱則枯。自流井之開掘則不然。其深淺之度數。須檢驗土質而後定。過淺固屬有害。過深亦爲無益。就經驗證明。深度僅達高水平線之井。水平線下降時。井水卽乾。自堊地層時有此現狀。蓋其最高最低之水平線相差殊大也。高水期所掘之井至低水期時。井水卽乾。故選擇合宜地點。最爲重要。此種選擇。猶如建築師之設計。或醫師之處方。同一理也。倘開掘時無地質學家之正確測量及長期之經驗。決難成一完善之自流井也。

（丙）開掘手續——開掘深而且大之井。直徑自十吋至十五吋半者。用旋轉法最爲合宜。蓋用旋轉器掘井。可達數千呎之深度。掘深井時。須用水壓機。防掘時。或掘

後潰崩並使井之大小自口至底一式。此爲最重要之點。

(丁)開掘工程。——掘井工程應遵守下列各項

一、深井應在六〇・九六公尺(二〇〇呎)以上。淺井得在六〇・九六公尺以內。

二、井之地位。至少應離開廁所或溝渠四五・七二公尺。(一五〇呎)但因土地狀況。有特別情形。經當局核准者不在此限。

三、引取井水。應用白鉄水管。其接口處。務使緊密不漏。

四、通至水源之管口。應用鍍鋅鋼絲製成之吸水節及鍍鎳鐵絲紗之濾水機頭。濾水機頭上並應覆以每二五・四公分(一吋)四百格之細網。以防波沙之滲入。此項細網須用棕樹纖維質。或其他在水中不易腐朽之質料造成之。

五、井壁應用緊密不透水之材料建造。以防污水滲入。

六、開口之井。其井欄應高出地面至少三〇五公厘(一呎)以上。並須覆蓋。

七、以防地面汚水之浸入。井內並應裝置階梯及電燈。以便隨時視查清洗。
沈澱池或沙濾缸。得設於礬水缸之下。但清水缸絕對不能直接設在礬水缸之下。

八、取水地層之地質。以晶圓活沙爲限。但如沙層之下爲粉石層者。水質未能確定。雖經化驗合格。仍不得供飲食之用。

第七十三章　放熱

房屋中生熱最普通方法。以水汀生熱及蒸氣生熱爲最適宜。今將其用途及手續費用述之如下。

第一節　熱水（卽水汀生熱）

住宅溫室及其他小屋內。普通用熱水法。較用蒸氣法易于管理。因水爐中水之溫度。易于加減也。

熱水放熱方法。乃使用於天氣極寒時。如在天氣溫和之時。須注意管理。以免過熱而浪費煤料。在上海冬季。大部分用及散熱器全量之半或四分之三。（其法僅須使爐中之水。能達最高熱度之半或四分之三已足。）如此可省煤。而室中仍保有合宜之溫度。

熱水放熱之方法有二。其一爲重率法。（卽流下法或雙管法）一爲循環法。

（甲）重率法。　視冷熱水不同力之比例爲轉移。動力殊小。爲使其暢流計。須

注意一切水管之正確平面及斜度。且水管之尺寸須大。俾水流無阻。故重率法之裝置價格略高。

(乙)循環法。　用特備之打水機。强令水量流入管內。故水管之尺寸可大爲減小。水爐與打水機。可設於屋之任何一處。大屋中用此法。尤爲合宜。

(註)上述二法。均須耗用多量之水。燒熱後方能放熱。不免爲其缺點。雖循環法水管較小。然耗水亦頗多也。

第二節　蒸氣

此項放熱之方法。亦分有二式。其一爲低壓式。壓力爲每方吋十磅卽可使用。其一爲眞空式。壓力較大。氣壓力略高或略低者。卽可用之。

(甲)低壓式方法。　最簡易方法之低壓式。用爐一具。管子一根。二者爲供給蒸氣及導冷氣變水。改良之式。則用管二。其一傳蒸氣。其一導冷氣變水。此二法裝價廉而管理易。惟放熱氣之溫度。恆在沸點蒸氣之溫度以上。不能隨外面空氣而增減其溫度。

（乙）眞空蒸氣法。　有眞空抽機及合式之設備。使爐中水面上之壓力。維持至周圍大氣之壓力以下。因此爐中之水於華氏二百十二度以下。亦可鼎沸。故蒸氣之溫度亦較低。據云此器有蒸氣裝置及熱水裝置聯合之利益。因其如水之調節。又如氣之行動迅速也。但須聘請專家管理之。因維持眞空之器具。如有任何失效。卽全部停頓矣。

眞空蒸氣機。現時有充分試驗之發明品。名爲自動放熱龍頭。此器於空中溫度達七十度之時。卽能自動關閉。放熱爐上。裝有此種自動龍頭。則能防止過熱。

附放熱面之近似面積及所需各溫度表。

用熱水者。

需暖氣之房間及地位	每空間一千立方呎能有之放熱以方呎計	所需之溫度
馬房工廠商店等	十二方呎	五十五度

宗教信仰之集會所大廳等（空室時）	十三方呎	五十七度
辦公室銀行學校宿舍	十五至十六方呎	六十至六十二度
住室	十八方呎	六十五度
浴室入口客廳（五十度至六十度）	二十方呎	六十八度
乾燥室	三十八方呎	八十度
乾燥室	六十八方呎	九十度
乾燥室	一百十八方呎	一百度
乾燥室	二百方呎	一百十度
乾燥室	三百方呎	一百二十度

玻璃花棚。在戶外最低溫度。恆認為在華氏二十度時。下表可為根據。

欲得	每千立方呎之空間用管長度為
四十度	二十二

四十五度	三十
五十度	四十
五十五度	五十
六十度	六十
六十五度	七十一
七十度	八十三
七十五度	九十七
八十度	一百十二
八十五度	一百三十

用蒸氣者。

需暖氣之房間及地位	每空間一千立方呎能有之放熱以千呎計	所需之溫度
細手工之工廠	七方呎	五十五度

宗教信仰之集會所公共會堂學校	七方呎半	五十七度
印刷所辦公室學校	八方呎半	六十度
辦公室及銀行等	九方呎半	六十二度
住室	十一方呎	六十五度
浴室連營業處在內	十二方呎半	六十八度
乾燥室。（此類成數若蒸氣可有更高之壓力。如在製造廠。洗衣作等處得減少之。）		
乾燥室	二十三方呎	八十度
乾燥室	四十方呎	九十度
乾燥室	七十方呎	一百度
乾燥室	一百二十方呎	一百一十度
乾燥室	一百八十方呎	一百二十度

（註）上述溫度。假定戶外爲華氏三十度。

第七十四章　上海處理溝渠之方法

上海關於市政處理溝渠之法。最通行者有二。其一、爲、分、別、法。一爲、聯、合、法。屬於前者有二管。地面通常所傾出之水及屋頂雨水爲一管。各種汚穢及糞汁又爲一管。後者則僅有一管而已。

行分別法者。其溝渠有兩部。一部可徑流入最近之出路。如雨水及通常所放出之水是也。一部不能直接流入出路。須經過化糞處理。(有處理廠以管理之)經分析變化後。乃可流入出路。如汚糞之水是也。

上海公共租界所行之溝渠方法、乃採行分別制法。但現時因求適合本埠情形。已略加變通矣。其法聚界內屋頂之雨水及其他不甚汚濁之水。經總管而直流入最近之河浜。廁所放出之汚水。則由汚水總管吸收。而輸入處理廠。

上海因地勢平坦。行分別法之溝渠。而欲以自然重力之吸引。以達距離較遠之目的地。(卽處理廠)則爲事實所不能。乃在此類收集汚糞之暗溝幹線。裝設抽

水站多處。其開始流入暗溝之穢水。藉重力流動約至五千尺之遙。以達第一抽水站。由該處用帮浦吸力提高而流動。以達第二抽水站。其第二站亦用此法以達第三站。如是銜接不斷。以達處理廠（化糞所）爲止。

公共租界現有此種抽水站十九處。每處設有用電開動之遠心式帮浦一具。於溝內裝有自動開闔之聯動機。一至抽水溝內之汚穢物升至一定之高度。抽水機因浮物之衝動。卽能自行動作。以至溝內之汚穢物打空爲止。

汚穢物經過接連之吸動流入處理廠後。廠中以活泥積清理法。將汚穢物中之播揚物體或泥積。經相當之機械與夫空氣之壓力而生分析之作用。將化成之清液流入出口而積體則設法鏟去而化棄之。公共租界現有處理化糞廠三處。卽中區、（連北區）東區、與西區是也。

（一）中區——卽河南路以東。首先使用新法化糞。於民國十二年成立。（卽公歷一九二三年）設于靶子路後面。有抽水站六處。每日可處理四十萬咖倫之汚穢物。經處理化析後之清液。流入漕涇江。該所並設有長途紀錄表以觀察

上述抽水站是否靈活。如遇有阻礙。卽可從事修理。

（二）東區。——處理化糞廠設于平涼路北首之貴陽路。于民國十五年設立。（公歷一九二六年）設有抽水站四處。其化糞之容積稍大。每日能處理一百五十萬咖倫之汚穢物。尚有餘地可備擴充。經處理化析後之淸液。流至毗隣周家嘴之黃浦江。

（三）西區。——處理化糞廠於民國十六年竣工。（卽公歷一九二七年）設於林肯路與蘇州河之間之羅別根路。廠之大小及容量與東區處理廠同。經處理化析後之淸液。流入蘇州河內。

（註）靶子路（卽中區）之處理化糞廠。現因範圍較小。祇限狄思威路與北四川路一帶之地。其餘屬於中區之其他路線之汚物。則導至東區處理。

上海因地勢情形。不得不設抽水幫浦。在中區西部分之汚穢物。須經過七次抽水。乃能達至化糞廠。公共租界之必須採用分管法。亦以此故。現時公共租界有長及五十英哩之糞管。聯接廁所。達一千一百處以上。現時沿馬路之地。均有總糞

管理置於路下。

公共租界自改行分管式(卽獨立式)之後已將原有之污水坑三百六十處塡廢矣現時新式糞管未達之地尙有污水坑二百七十五處其污穢物祇能用眞空水櫃車抽出後注入糞管而達於處理化糞之處。

附處理廠化糞之方式

處理廠化析污穢物之方式如下。

(一)灌汽池。(卽污穢注入容積之所。)

(二)沉澱池。(卽已經清理之污穢而分析爲沉澱質者。)

(三)沙濾池。

(四)壓氣機。

灌氣池——爲清理污穢之第一步手續。池長一百二十呎。深十八呎。寬九呎。在池底之一邊。置沙磚一組。磚有小孔。接以小管。以達池上之壓氣總管。空氣自磚孔上升。經氣壓之變化。已成爲細泡。壓氣繼續不息。及於全池。能使污穢物起一種

旋轉運動。全池計分四部。汚穢物行經第一溝而進入第二溝時。則逆流而行。依次前進。以達第四溝。而至沉澱池內。經此日夜不息之流動。乃起分化作用。

沉澱池。——汚穢經灌氣池之第四溝而達沉澱池。沉澱池爲稜錐形。角尖亦分成四部。皆聯以管子。汚穢物從灌氣池流入時。經一特別形式之出口。已淨之液體。自能沿管而流於外面。其沉澱泥積聚於棱角者。則按時洩出之。

沙濾池。——此爲淺池。下裝陰溝。上鋪粗沙。沉澱流達於沙面上。則化析後之清液。經沙層濾過。引入陰溝流出。沉澱乃積於沙上。待乾後鏟去之。但鏟去之時。並非將活泥及沉澱全部鏟去。尙須留一部份。囘入灌氣池。以助清理。其繼續流入之汚穢物。至其囘入多少之分量。乃爲調節中之最要關鍵。全部清理之成功與否。惟此是賴。

壓氣間。——處理汚穢所需之空氣。係用英格索倫壓氣機所供給空氣。於輸出前。須壓至十磅爲度。此機須日夜工作。

（廿）以上係上海公共租界之辦法。法租界之溝渠。則爲聯合式。對於廁所亦可混用。惟須將汚

穢物導入私置之糞池。糞池之建築。須照‖法公董局之規則。池中一隔容灰一層。經灰濾過之流出物。流入地面下公董局水溝之中。或流入任何毗聯之小河內。‖華界內之處理溝渠方法與‖法租界同。

第七十五章　煤氣（俗稱自來火）

上海供給爲生熱及光亮之需者。除電力外。尙有煤氣（卽自來火）之設置。此項設備在上海之歷史較電氣爲早。自二十世紀科學益臻完善。電氣之功用益爲顯著。用煤氣爲光亮及生熱之用者較少。現時除用之爲烹飪及未經放寬之馬路及戲館。作爲輔助電氣之不及外。鮮有用之者。今將其價目及手續述之如下。

第一節　（一）裝設手續

用戶如欲裝置煤氣燈熱水器或灶爐者。可至煤氣公司索取請求書。照式填寫簽名蓋章。送交公司。公司卽當派人裝置焉。

（二）存款（卽押櫃）

接火表前。用戶須付存款作爲供給煤氣租用或借用煤氣器具之保證金。存款之數。最低限度。須照每月預算用煤氣之代價核計。惟存款收據。不得轉手或過戶。

第二節　煤氣費價目

煤氣價目。以立方呎計算。普通價(一)居家、商店、點用於煤氣燈爐灶者。每千立方尺二元三角。(二)點用里弄路燈者。每千立方尺二元一角。(三)工業製造用者。每千立方尺二元二角。(另有折扣視用量多少以比例計算。)

第三節　(一)再行接火

如應付之賬。於一月內不付清者。公司不另行通告。立卽停止供給煤氣。並控追欠項。待欠款理楚後。再行接火。用戶對於此項接火。應付接火費洋一元。

(二)火表修理及走氣

火表之裝置。公司不另收費。該項火表。係照英國出售煤氣律之規定。供給用戶之火表。均在英國試驗蓋印。認爲正確之測量器具。如火表發生遲速及損壞。一經公司視表員查出。當拆回檢驗。另裝新表。舊表檢試之結果。確有差誤。當以新表之尺數爲標準。照數推算。若用戶對於火表之快慢發生問題。公司卽拆回較驗。但火表係準確者。則用戶須認較驗費三元。不準則不收費。

如用戶覺有走氣時。當立卽通知公司。迅派、工程師、前來、修理。在工程師未至之先。用戶應將火表龍頭關緊。斷絕來氣。門窗須大開。使氣味消散。尤須注意者。凡覺有氣味之處。切不可有火光存留。如因走氣發生損失。用戶可通知公司。述明一切情形。但公司並不負任何損失之責任。

（註）以上所述乃摘其大綱而言。其詳細情形可索閱該公司所訂之章程。

第七十六章　電氣

現時上海關於電類之營業及費用。分爲公共租界、法租界、南市、及閘北四公司。所用電壓。亦各不同。有電燈、電熱、電力三種。今將一切裝設手續及費用列下。

第一節　電燈

▲裝設手續

◉公共租界

凡在公共租界內之用戶。需用電氣者。可向該公司（上海電力公司）索取請求電氣供給單。照所釐定之程式填就。簽押或蓋章。經公司所委定有權之職員接收後。派員檢查如無錯誤。方可通電。如檢查有不妥善之處。則第二次以及每多一次之檢查。每次罰銀五兩。用戶之裝置未經檢驗。概不接電。如查出裝置或裝置上之增改。未經檢驗而私自通電。則沒收其押櫃保證金。並全部斷絕供電。不再重接。且因此公司或受有任何損害。尙須責令用戶賠償。除非再付新押櫃及重接費

十兩。並檢驗確係修改完善者。方可重接。或於通電之後。無論何時公司認爲裝設有不適當。公司有權停止供電。直至依照期限修理完善。方可重接。公司於檢驗時。並有權特使線之接筍處、鐵管、槽板、及一切附屬品。拆開驗看。如無錯誤。公司免費代其重新裝就。恢復原狀。

用戶對於要求電氣供給。連接總線。裝設電表。或其他一切服務。凡由公司供給與用戶者。用戶可毋須支付任何使費。

●法租界

用戶如欲要求公司（上海法商電車電燈公司電燈部）在已經設備各路及公司範圍內供給電力者。用戶須將所需電力先行報告公司。八日後公司當將訂約手續、通知用戶。並同時開示應付給火費若干。（給火費每年陽歷一月一日在法公董局報紙公佈）然後按照章程訂立供電契約。俟押櫃及各項費用繳齊後。卽可接火。其裝設一切。或由公司。或委託公司認可之電料店辦理。

（註）用戶如有延期不付公董局捐項情事。公司得應公董局之請求停止供電。

●閘北

凡在公司（商辦閘北水電股份有限公司）營業區域內裝設電燈、電熱、電力。接用公司電流者。應先向公司取閱章程。自費招請領有上海市公用局執照及與公司訂約之電料店或電器承裝人。（店名或姓名及地址公司備有詳單）遵照上海市電氣用戶屋內裝線規則。如式裝置。工竣後。依照公司之報裝單及契約填註明白簽字蓋章。並由承裝人蓋章。連同押櫃送交公司。俟此項手續辦妥。公司於五日內派人前往檢驗。認爲合格。卽可接電。如有不妥之處。由公司將不妥之處指出通知用戶。轉致承裝人修改。如經二次覆驗。尙未修改完善。則第二次以及每多一次之覆驗。每次罰洋五元（由承裝人照繳）直至修改完善。方可接電。公司有權將所裝之電氣設備拆開檢視。如無錯誤。免費代其重裝。回復原狀。

●南市（上海華商電氣股份有限公司）

與閘北同

▲伏爾次及週波

與閘北同

◉公共租界

電壓爲二百伏爾次。週波爲五十循環。

◉法租界

電壓爲一百一十伏爾次。週波爲五十循環。

◉閘北

電壓爲二百伏爾次。週波爲五十循環。

◉南市

電壓爲二百二十伏爾次。週波爲五十循環。

(註)上述係電燈之電壓。關於電熱電力之電壓。較此爲大。四公司亦各有大小之差。

▲押櫃

◉公共租界

分家用與商業用二種。視所用之電力多少而定。

家庭用每基羅華脫銀十兩。

商業用每基脫羅華銀二十兩。

（註）上海電力公司昔日收費係按季收取。現時改爲每月徵收。將原有用戶之押櫃退還一半。或三分之一。（視用電之多寡而定）如用戶購有該公司之優先股票者可無須交付押櫃。因其有股票之擔保也。

●法租界

接電前用戶須按下表計算先付存款（卽押櫃）於公司。

每盞五十支燭光。

一至五盞。	銀三兩五錢。
五至十盞。	銀六兩五錢。
十至十五盞。	銀九兩。
十五至廿盞。	銀十一兩五錢。
二十至廿五盞。	銀十三兩五錢。
廿五至三十盞。	銀十五兩。
三十至四十盞。	銀十八兩。

四十至五十盞。	銀二十一兩。
五十至七十盞。	銀二十四兩。
七十至一百盞。	銀二十八兩。
一百至二百盞。	銀三十兩。
二百至三百盞。	銀四十兩。
三百至四百盞。	銀五十兩。
四百至五百盞。	銀六十兩。
五百至七百盞。	銀八十兩。
七百至一千盞。	銀一百兩。
一千以上。	銀一百五十兩。

（註）凡旅館戲館酒館飯店遊戲場及公共房屋場所押櫃銀一項。應按上例三倍核算。若用戶之賬超過押櫃一倍之數。公司當按其一年內電費最大一月之賬爲準。向用戶索加押櫃。（祇每年在正月內一次） 如該項契約註銷滿期時。公司當除去一切給電之費用外。下餘退還原戶。

◉閘北

用戶報裝電燈時。應繳之押櫃。分別列左。

電燈	
三盞或四盞	每盞收押櫃銀四元
五盞至十盞	共收押櫃銀二十元
十一盞至廿盞	共收押櫃銀三十元
廿一盞至四十盞	共收押櫃銀四十元
四十一盞至八十盞	共收押櫃銀五十元
八十一盞至一百廿盞	共收押櫃銀七十五元
一百廿一盞以上者	面議

（註）凡旅館、酒店、飯館、茶樓、浴室、戲院、熱食店、理髮店、公共娛樂場所及公司認爲耗電較多之戶。或曾因欠費或竊電被罰者應繳之押櫃銀數。當照上列銀數加倍核收。

用戶如不欲繼續用電。須於七日前通知公司。如未通知者。一切責任仍由用戶負担。

◉南市

用戶報裝電燈時。應繳之押櫃如左。

電燈	
三盞至五盞	押櫃銀五元
六盞至五十盞	每盞收押櫃銀一元
五十一盞至八十盞	共收押櫃銀五十元
八十一盞至一百廿盞	共收押櫃銀七十五元
一百廿一盞以上者	面議

（註）凡旅館、酒店、飯館、茶樓、浴室、戲院、熱食店、理髮店、公共娛樂場所及公司認爲耗電較多之戶。或曾因欠費或竊電致被罰者。當照上列銀數加倍核收。

▲電費

●公共租界

用戶所用電數一律按照所裝之表計算。（電表不另收費但仍爲公司所有物）每月抄錄一次。各項價目分列於下。

家用電燈……每度一錢二分。

商用電燈。

包括一切商店、公寓、旅館、工廠、店鋪、及其他大樓而不作私人家庭之用者為限。每月所用電氣、其價如下。

最初之一千度⋯⋯⋯每度電費、一錢二分。

其次之二千度。⋯⋯⋯每度電費。一錢。

再次之二千度。⋯⋯⋯每度電費。六分五釐。

再次之一萬度。⋯⋯⋯每度電費。五分五釐

超過一萬五千度以上者。⋯⋯每度電費。四分五釐。

戶外市招及射光燈所用電氣其價有二。

（一）每度銀一錢二分。或

（二）每度計銀七分五釐。但每處裝置至少在一個基羅華脫以上。而用電度數。

（甲）按每基羅華脫在一年中五月至八月四個月內。每月超過一百五十度者。

（乙）在其餘八個月內。每基羅華脫。每一月超過一百八十度者。

年紅燈(用於市招及其他用途)

每月最初之一千度……………每度電費銀一錢二分。

每月其次之二千度……………每度電費銀一錢。

(下同商用電燈)

及每月所用之利壓鐵夫基羅華脫安丕度數。

每利壓鐵夫基羅華脫安丕度數……二分五釐。

裝於上項所用之自動開關。可向公司租用租費每年二十七兩。惟租期至少六個月。用於廣告等之二百弗電流每日可與公共路燈同時啓閉。

凡私路及里衖燈可與路燈同時啓閉。每六十支燭光燈。其最低限度每年取費二十七兩五錢。裝置修理及啓閉等費。一概在內。如欲裝設較大之燭光者。面議價目。

普通用戶。每月每表。至少須繳銀一兩二錢五分。倘該戶所用之電費不及此數。亦當以一兩二錢五分計算。惟電熱器用電之火表不在此例。

（註）用戶如遷移或不欲繼續用電者。須於四日前用書面通知公司。俾公司抄錄電表。關斷電流。倘未經通知者。則電費及其他一切責任。須由用戶負責直至公司收到通知爲止。

●法租界

用戶用電之數。以表計算。（電表不另取費。但仍爲公司所有物。）

每基羅華次銀一錢三分。

若每月用電在四百基羅華次以上。（四百本位不計）減百分之五。

每月用電在八百基羅華次以上。四千以內者。減百分之十。

每月用電在四千基羅華次以上。六千以內者。減百分之十五。

每月用電在六千基羅華次以上。八千以內者。減百分之二十。

每月用電在八千基羅華次以上者。減百分之二十五。

（註）上列折扣。當逐級分別折算。

●閘北

用戶應付電費。一律裝表計算。每月派員抄錄表碼一次。各項價目。分列如左

（電表不另取費但仍爲公司所有物。）

電燈電扇之用電每度（卽一基羅華脫小時）（K.W.H.）計銀一角八分。

每月用電超過一千度者。以九五折計算。

每月用電超過一千五百度以上者。以九二五折計算。

每月用電超過二千度以上者。以九折計算。

每月用電超過三千度以上者。以八五折計算。

每月用電超過四千度以上者。以八折計算。

每月用電超過五千度以上者。以七五折計算。

每月用電超過六千度以上者。以七折計算。

每月用電超過七千度以上者。以六五折計算。

每月用電超過八千度以上者。以六折計算。

（註）此項折扣僅就一戶在一處接用電流者爲限。

里衖及私路裝設電燈。一律裝表照前項價目計算。

廣告燈及電料店樣子燈之電費。每度計銀一角。

▲限度

裝表用戶。其電表爲三安培或五安培者。每月用電最少以六度爲起碼。不及六度者。亦以六度計算。電表在十安培以上者。以十度爲起碼。不及十度者。仍照十度計算。廣告燈及電料店樣子燈用電之最低限度。每一處以一基羅華脫爲起碼。每一基羅華脫之電流。每月用電最低限度。爲九十度。

●南市

一切與閘北同。

惟臨時電燈電料店樣子燈及廣告燈之電費。須與公司面議。

第二節 電熱

●公共租界

裝設手續。詳上節電燈。

▲押櫃

電熱……每基羅華脫……五兩。
電灶……每基羅華脫……三兩。

▲電費

電熱及烹飪……每度電費三分。
至少裝有三個基羅華脫之家用電氣器具。則照此價取費。而每月至少須繳銀四兩。
電熱……每度電費四分。
凡用電爐。及裝有各種三個基羅華脫以上之家用電氣器具。則照此價取費。
熱水器附有貯水器者。每度電費銀二分。

◉法租界

裝設手續詳上節電燈。

▲押櫃

接電前。用戶須訂合同。預存依照所裝電力計算之款於公司。

最初之一基羅華次銀十兩。每加一基羅華次。加銀五兩。旅館、菜館、及其他公共性質之場所。須付兩倍。

▲電費

按表計算。（電表不另取費）每基羅華次。計銀四分。

◉閘北

裝設手續。詳上節電燈。

▲押櫃

用戶報裝電熱器具。應繳之押櫃。依照所用電表容量大小。分別訂明如下。

五安培以下。收押櫃銀十元。

六安培至十安培。收押櫃銀二十元。

十一安培至二十安培。收押櫃銀三十元。

二十一安培至三十安培。收押櫃銀四十元。

三十一安培至五十安培。收押櫃銀五十元。

五十安培以上面議。

▲電費

電爐及家庭用之烹飪器具所用電流每度收電費銀圓五分五厘。

◉南市

裝設手續。詳上節電燈。

▲押櫃

用戶應繳押櫃之款數。與閘北水電公司同。

▲電費

電爐及家庭用之烹煮器具。所用電流。每度收電費。銀圓四分二厘。（照電表之數計算。電表不另收費。

第三節 電力

◉公共租界

裝設手續。詳上節電燈

▲押櫃

每匹馬力十兩。

▲電費

馬達電力。

按所接之馬力。平均計算。每匹每月用電。

在一百五十度以下者。…每度電費。銀四分五厘。

在一百四十九度以上。二百五十度以下者。…每度電費。銀四分一釐。

在二百四十九度以上。三百五十度以下者。…每度電費。銀三分六釐。

在三百五十度以上者。每度費電。銀三分。

電梯及起重機

交流電。…………與馬達電力價目同。

直流電…………每度電費銀一錢二分。

（註）直流電在上午一時至五時間。每易停止供給。且須於附近有總線處。方可接用。

工廠船塢用電較多者。可與公司商議。另訂特價。

◉法租界

裝設手續詳上節電燈。

▲押櫃

與生熱器具價目同。

▲電表之租費

接電之前。用戶須訂合同。預存依所裝電力計算之款於公司。最初之一基羅華次銀十兩。每加一基羅華次加銀五兩。惟須付電表及遮斷器之維持費及租費。數目列下。

三䀆瓦德表……三錢八分。
五䀆瓦德表……五錢。
十䀆瓦德表……六錢三分。
廿五䀆瓦德表……七錢五分。

五十陌瓦德表。……一兩。

七五陌瓦德表。……一兩二錢五分。

一百陌瓦德表。……一兩五錢。

一百陌瓦德表以上。每加一百陌瓦德表。加收銀五錢。

自動遮斷器。月租銀二兩。

▲電費

每月所用電流不及三百華次。每基羅華次收銀四分。在三百華次以上。每基羅華次收銀三分五釐。

◉閘北

裝設手續。詳上節電燈。

▲押櫃

用戶報裝馬達時。應繳之押櫃。分別訂明如左。

馬達馬力一四。……收押櫃銀三十元。

二匹。……收押櫃銀四十五元。

三匹。……收押櫃銀六十元。

四匹……收押櫃銀七十五元。

五匹。……收押櫃銀九十元。

五匹以上、每加一匹。加收押櫃銀十元。

五十匹以上者。臨時面議。

（註）凡在該公司已設水管之處。如業主要求供給電力。以爲發動自流井馬達之用者。公司概不接電。但在該項規例未實行前已接電者。則不在此例。

▲電費

用戶所裝馬達之馬力。在五十匹以內者。其電力價目。分別訂明如左。

每月每匹馬力平均用電在一百五十度以內者。每度收電費銀圓七分。

每月每匹馬力平均用電超過一百五十度。而在二百五十度以內者。每度收電費銀圓六分三釐。

每月每匹馬力平均用電超過二百五十度。而在三百五十度以內者。每度收電費銀圓五分六釐。

每月每匹馬力平均用電過三百五十度者。每度收電費銀圓四分六厘。

（註）凡工廠需用電力超過五十匹者。其電力之價目由雙方面議。另以合同訂定之。自流井吸水馬達。不論馬力之大小及用電之多寡。一概每度計銀圓一角一分。

升降機及起重機用電以交流爲限。其電價照前列馬達價目計算。

▲限度

電力用戶。每月用電。每匹馬力最少以二十五度爲起碼。如每匹馬力每月用電不及二十五度者。仍照二十五度計算。

◉南市

裝設手續。詳上節電燈。

▲押櫃

用戶報裝馬達時。應繳之押櫃分別訂明如左。

馬達馬力一匹。……收押櫃銀二十五元。
二匹。……收押櫃銀四十元。
三匹。……收押櫃銀五十五元。
四匹。……收押櫃銀七十元。
五匹……收押櫃銀八十五元。
五匹以上。每加一匹。加收押櫃銀十元。
五十匹以上者。臨時面議。

▲電費

用戶所裝之馬達。其電力價目分別訂明如左。
每月每匹馬力。平均用電在一百五十度以內者。每度收電費銀圓六分二厘。
每月每匹馬力平均用電。超過一百五十度。而在二百五十度以內者。每度收電費銀圓五分五厘。

每月每匹馬力平均用電超過二百五十度而在三百五十度以內者每度收電費銀圓四分八厘。

每月每匹馬力超過三百五十度者每度收電費銀圓四分二厘。

（註）自流井吸水馬達不論馬力之大小及用電之多寡一概每度計銀圓六分二厘。

升降機及起重機用電以交流爲限其電價照前列馬達電力價目計算。

▲限度

電力用戶每月用電每匹馬力（半匹馬力亦以一匹計算）最少以二十五度爲起碼每月每匹不及二十五度者仍照二十五度計算。

（註）以上所述乃摘其大綱而言其詳細情形可索閱各公司之章程。

第七十七章　電話（俗稱德律風）

上海之有電話。自公共租界始。其時間爲遜清光緒八年。當時風氣未開。科學之設備。遠不及今日之完全而彼時上海之工商業亦不甚發達。公司之管理方法亦欠週到。用戶不能獲有相當利益。因之裝用者不甚踴躍。至光緒二十四年。僅有三百五十餘戶。進步之遲緩可知矣。當時工部局以其係公用性質事業。乃起而干涉。令其暫行停辦。以圖改良。至光緒二十五年。由西人粵卑爾（譯音）接辦。將從前積習。逐步改善。嚴禁犢線生除接線時必要語外。不得多言。並將積習太深形跡不端之職員。一律辭退。用戶漸能獲得實在利益。信用漸著。加之近年來滬地工商業日益發達。租界人口亦猛加無已。裝設者衆。通話之機會益多。現乃成爲公私接洽之必需品。幾至家有戶設之概。刻上海電話公司之用戶。已有三萬左右。尙繼續增加而未艾也。惟現自改設自動接線機後。價目逐步加增。用戶負擔加重。業務上不無發生阻力。雖迭經用戶起而反抗。要求減價。惟因團結力不堅。終未能達到目

的。由此可知租界內之一切行政。完全操諸外人之手。良可慨焉。

第一節　上海電話公司營業條例　（租界）

下列各項規則及價目。除特別情形另行註明者外。該公司收費。均照上海規銀計算。（現已改元）以每季（三個月）爲付款之期。並須每季預付於公司及其任何辦公處

下列各項價目。得通用於公司中央辦公處週圍二英哩半之地段內。與公共租界及法租界以內。並上列地點以外而已。或將在工部局或法公董局管轄及（或）行政之下區域內之機關住戶。凡適合公共租界及法租界以外區域之價目。如由工部局或法公董局以外之行政長官與公司簽訂合約者。亦能通用。

▲普通價目

牆上電話（每季計算）

	單線機	分機	電話簿特別列名
營業	二十六兩二錢五分	四兩七錢	二兩五錢

住宅	十六兩二錢五分	四兩七錢	二兩五錢

▲公用電話價目

牆上電話（每季計算）

本埠每月應用次數 基本價目	單綫	分機	電話簿特別列名
每月通話不過三百次者	銀卅六兩二錢五分	四兩七錢	二兩五錢
每月通話三百次以上五百零一次以下	於基本價目加銀三兩三錢五分	仝上	仝上
每月通話五百次以上七百零一次以下	於基本價目加銀七兩四錢	仝上	仝上
每月通話七百次以上	於基本價目加銀七兩四錢自七百零一次起每加一次加銀四分	仝上	仝上

▲自用分機價目

凡需裝置自用分機者。至少須有幹綫（卽對外總線）二路、於裝置時之一切費用。均由用戶負担。應用時。並須按照上海電話公司所訂之規則及章程辦理。俾服務能全體一致。所訂之規則及章程。上海電話公司。得隨時修改之。

▲普通價目

機關。——每一幹線。…銀廿六兩二錢五分。

住宅。——每一幹線。…銀十六兩二錢五分。

▲公用電話價目

祇限於營業之用。每一幹線之價目。與前列所定之單線價目。及每月所限用次數相同。

▲分佈機

無帶分佈機。…三幹綫七分機。……銀五兩六錢五分。

無帶分佈機。…四幹綫十一分機。…銀七兩五錢。

有帶分佈機…五幹綫二十分機。…銀十五兩六錢五分。

有帶分佈機。…六幹綫三十分機。…銀二十兩三錢五分。

有帶分佈機。…七幹綫四十分機。…銀二十三兩四錢五分。

有帶分佈機。…八幹綫五十分機。.銀二十六兩六錢。

特種分佈機及一切材料。可向公司詢問。

▲牆壁機分機

分類數目。…………每具銀額。
一至五具。…………銀四兩七錢。
一至十具。…………銀四兩四錢。
一至十五具。…………銀四兩一錢。
一至二十具。…………銀三兩七錢五分。
一至二十五具。…………銀三兩一錢五分。
一至五十具。…………銀二兩八錢五分。
五十具以上。…………銀二兩五錢。

▲桌上電話

桌上電話。每季價目。較牆壁電話。加銀三兩一錢五分。

▲長度電帶

於桌上電話機及連接處所需之曲英呎長電帶。不另取費。如遇必要而需較長之電帶時。則按照下列收費。

長五英呎至十五英呎止之電帶……每季收銀七錢五分。

長十六英呎起至二十五英呎止。最長不得過二十五英呎之電帶。……每季收銀一兩二錢。

如需特種裝顯露之長帶。按値收費。

▲公用電話

凡公用電話每用一次。通電於上海某區。滿五分鐘。或不滿五分鐘。上海電話公司收大洋一角。如時間越過五分鐘。於應收之大洋一角外。每滿五分鐘加收大洋一角。如超過五分鐘後。其餘時間不及五分鐘者。亦加收大洋一角。任何公用電話。託上海電話公司代接者。每次亦得收大洋一角。

▲盜警電話

每季每線收銀二十三兩四錢五分。

▲加添電話簿

每本洋一元。

▲臨時裝用之電話

凡遇運動大會。展覽會。或其他性質相仿之時機。需用電話時。可照下列辦法租用一個月或一個月以上。

先繳銀二十五兩。以作裝置拆卸及一個月租費。如需裝置一個月以上者。每滿一個月。加收租銀十兩。如第一個月後。續行租用不滿一個月者。亦需租銀十兩。

凡需特別之工程。俾能接線至用戶屋內時。其費用亦須由用戶繳付。此電話或逕接於上海電話公司接線間。或作爲上海電話公司分機之一。得隨情形酌定。

▲裝置⋯遷移及⋯修理價目。

下列各項價目。乃於原來所列須繳之價目外。應繳上海電話公司。所供給用戶接線及別種設備之款。

一、無設備處。新裝或加添之電話。

單線。——營業或住宅。　自用接線幹線及按次幹線。……每線銀十兩。

分機。——營業或住宅　自用接線。……每機銀五兩。

有帶及無帶接線用分佈機。每處接連。……每機銀一兩。

自用電線。　分機線及連接線。……每段銀十兩。

租用電話不作電話之用者。　向公司面議。

佈線工程。——分佈紐。　按紐電路及分機鈴。……每件銀三兩。

長電帶（普通）……每條銀三兩。

特種柔輭電帶可向公司面議。

機紐及撲落。……每紐銀三兩。

接線生用具。——公司代辦不另取費。

盜警。　向公司面議。

別種特殊機件。　向公司面議。

二、有設備處裝置。

所有裝置費用。……………五兩。

（附註）用戶如不要求更換（一）電話之式樣及所裝之地位或（二）用戶屋宇上之佈綫及裝設工程時方得認爲有設備處。

▲遷移價目

下列價目。適用於更動位置及式樣或用戶設備形式之變更。

（一）在用戶同一建築物內之同一屋縫內更動裝置電話之位置。每線及（或）每分機。……………銀五兩。

移動分佈機及其他設備。其價目視所需工作而定。

（附註）本文內所言同一屋。卽意爲任一建築物之一部份。而用戶用作辦公處或住宅之用者。

（二）將電話上之一切設備。遷移同一建築物之別一屋中。或遷於另一建築物中。而須將原址電話停止應用。在新址另行裝設者。其所裝之每一部份。取費辦法見前。

（三）由用戶之要求。更改分機之式樣或形式者。每分機。收銀二兩。凡欲以有表

軌自用轉接分機。更換無表軌者。或以無表軌之自用轉接分機。更換有表軌者。則上列計費辦法。亦復適用。至由用戶建議。關於雜類機件之形式及式樣更換。及佈線工程之變動等。照値取費。

▲重行接綫價目

凡因不付欠賬而致割斷轉接電話。而須重行接續者。接續時。收重接費銀二兩。於將綫接續時。與其他重行接綫所需之工作費用一併繳付。至於電話之已經長時間割斷。而重行接用者。則不在此例。惟須由前用戶從新要求裝設而繳付適當之工作費。

◉服務規則

▲服務及裝機之聲請

聲請電話服務及設備。須用上海電話公司之標準聲請書塡明。而於裝置完竣時。此種聲請書即成爲合約。凡用戶欲加添設備。或遷移地位。則得用口頭或書面要求。裝設後。即爲合約之一部份。惟其加添部份之價目。則根據前列價目表內。

所列至少限度之訂約辦法及價目而定奪之。

▲營業及住宅機價目之計算法

分別用戶之屬於營業或住宅。視其應用電話之性質而定。由上海電話公司取決之。凡電話之用途大部爲營業者。則列入營業用戶。至於電話偶然用於接洽營業。其餘大多數時間作社交或家庭事件者。則列入住宅用戶。

▲公用電話價目

如所裝電話。爲大衆而非爲用戶所僱之人均可使用者。則不適用於普通用戶。而以公用電話收費。

爲計算公用電話起見。本埠通話。每次以五分鐘爲單位。如過五分鐘而不到十分鐘。以兩個單位計算。餘類推。

（註）同一屋內。不得同時應用普通與公用兩種電話機。

▲初次合約時期（卽至短之時期）

除經公司註明者外。凡有服務及設備之初次合約時期。至少爲三個月。

電話簿特別列名之合約時期至少爲六個月。
特別設備公司得要求時期較三個月更長之合約。
臨時裝用合約時期至少爲一個月。
複式自用轉接機或自動轉接機（幹綫及分機不在此內）合約期限至少五年。
而限於同一地位。

▲付款

裝接電話之款項於裝接完竣後概不退還。
規定之價目及隨時實行之價目，均須每季預付。
公用電話所有每月超過規定數目之通話及無論何時所接之長途電話得隨時
請用戶付款。照隨時實行之價目計算。

▲過戶

前用戶得將其電話讓與另一用戶。如於過戶時中間服務並未間斷祇須照
章通知取消。或聲明放棄其所設電話。此種過戶有下列二種辦法。

（一）如用戶願負前戶欠款責任。則可塡具新電話聲請書。加蓋圖章。於是賬單卽立改其戶名。向其收取前用戶及自己之費用。並不自某一時期起。至某一時期止。而另開分析淸賬。

（二）設新用戶不願負擔前用戶所欠之款項者。則可塡具新電話聲請書。加蓋圖章。卽將賬單改正。而自過戶之日起算。

在以上之任一辦法。其舊號碼之歸與新用戶與否。公司有自主之權。但新用戶不願負擔前用戶之欠款。則除非前賬付淸以後。公司决不能以舊號碼歸於新用戶。

▲中止服務

公司電話之服務。得由用戶於十日前。用書面通知中止服務。惟其費用務必按照定價。預先付淸。而停止服務。須在最初時期三個月之後方可。

▲公司中止服務

公司如經所在地行政機關之允許。或要求得於十日前通知用戶中止電話之服務。但其問或係不付任何賬款。或犯其他管理設備及服務之章程。公司得不通知而中止之。如款項付清。犯規行爲改正。則可再行恢復。

▲更改號碼

用戶無權要求號碼。亦無權在某一接綫間繼續服務。公司得更改號碼或接綫間。或二者俱更改。視對於其辦事上之需要而定。

（註）越界築路電話問題自經市公用局交通部電話局及上海電話公司三方面會商後。北區（卽靶子路以北）已決定增費辦法。計甲種爲用戶大門在越界所築之路（包括里弄在內）者每年多付洋十二元。乙種則爲在華界與越界築路隔絕者每年多付洋十六元。

第二節　交通部上海電話局營業規則及價目（華界）

上海電話。除外人所辦之上海電話公司。其營業區域限於公共租界法租界以及越界築路等處外。則有吾國交通部所轄之電話局。因屬國有性質。取費較上海電話公司爲廉。今將其改裝自動機後之價目列下。

押機費——押機費(即押櫃)數目如下。
牆機(甲乙種同價)……五十元。
棹機。……五十元。
分機。……五十元。
分交換機中繼綫。……五十元。
十門。……一百元。
十五門。……一百五十元。
二十門。……二百元。
二十五門。……二百五十元。
三十門。……三百元。
五十門。……五百元。

附用話機

局機。……五十元。

自備機。……………自裝免費。

裝設費——裝設費之價目列下。

墻機。（甲乙種同）……………二十元。

棹機。……………二十元。

分機。……………十元。

分交換機中繼線　裝遷費……………二十元。

十門。……………二十元。

十五門。……………三十元。

二十門。……………四十元。

二十五門。……………五十元。

三十門。……………六十元。

五十門。……………一百元。

附用話機。

局機。（裝設費）……………………五元。

租費。——租費以月計。

分機（甲乙種同）……三元	正機		
	桌機……八元	牆機……七元	甲種用戶
三元	十一元	十元	乙種用戶

分交換機中繼線。

南市閘北。……………………十二元。

江灣吳淞眞如龍華南翔浦東……十五元

附用話機。

局機。……………………二元。

自備機。……………………一元。

（註）未裝自動機之龍華等處照舊。

移機費。——用戶如欲在同一建築物內。更動裝置之位置。取費如下。

	院內	院外
牆機	十元	二十元
桌機	十元	二十元
分機	五元	十元
附用話機	—	—
局機	五元	另議

（註）以上所述。乃摘其大綱而言。其詳細情形。可索閱各公司所訂之章程。

第七十八章　自來水

現時上海業主之最大負擔。厥爲自來水費。昔時行包水制。業主於此項支出。尚有範圍可循。自改設水表制以後。租戶之人心不齊。用水之數量無定。業主竟無術以揭制此項支出之增加。（參閱業主須知）夷攷上海自來水之由來。乃自公共租界始。漸行於法租界。再進而蔓及於南市閘北等處。因當時居民之飲料。多取自蘇州河。水極汚濁。隨潮水漩入之海水。又苦於帶有鹹味。澀滷不堪。須待潮至汲水預貯。投以礬末。俟其澄清。方可供飲食之需。光緒八年。公共租界外人乃創辦自來水。居民因其手續簡便。色味清醇。多樂於購用。該公司設濾水池於楊樹浦。以水龍汲黃浦江水。置池內濾清。聯以大鐵管。送至貯水樓。（俗稱自來水塔）經高度壓力。自能分佈各處。下用總管承接。再以大小寸徑不同之鉛管。埋于土下。以達用戶之小管。其設備極爲完美。初時取費低廉。居民受益良多。現則逐漸加價。人民負擔太重。殊失公益事業之本旨矣。繼公共租界而起者。乃有法商電車電燈公司之

自來水部行於法租界至光緒二十三年吾國人士之居於華界（南市閘北）者亦能明悉此項業務之重要遂有商辦上海內地自來水股份有限公司之設立隨又有商辦閘北水電股份有限公司之產生至此上海居民之飲料問題乃得完全解決焉惟以一地之公用事業因主權喪失乃失其管理之系統而分爲公共租界、法租界、南市、閘北而成四部份歧而又歧各自爲政各有其營業之規則各有其收費之價目編者有慨於此爰特擇其要素附錄於後以供居斯土者之閱覽焉

▲裝設手續

◉公共租界

住戶如欲裝設自來水須完全依照上海自來水有限公司之規則自費裝置水管水具待該公司查驗員認爲水管及一切附件符合該公司條規後用戶方可享有給水之權

◉法租界

住戶如欲接連公司水管裝用自來水須具函與上海法商電車電燈公司自

來水部接洽俟契約訂妥後。卽按次裝設、接管、給水。（用水契約。由公司印就。用戶可向公司索取。）

（註）用戶如有欠繳法公董局捐項情事。公司得應公董局之請。拒絕供水。如有糾葛發生。統由公董局負責。

●閘北

凡在該公司營業區域內。裝置水管水具。而欲接用公司自來水者。應先向公司取閱章程。自費招請領有上海市公用局執照之水管商。遵照上海市給水規則及公司章程之規定。繪具圖樣二份。將房屋坐落地址及屋內擬裝水管水具等之位置、樣式、大小口徑、尺寸、龍頭隻數。一一塡繪清楚。送交公司認可。卽可依照圖樣如式照裝。工竣後。應將報單及用水契約所列各節。逐一塡註明白。親自簽字蓋章。並由承裝之水管商加蓋圖章。粘附圖樣。連同保證金接水費。送交公司點收。塡給收據爲憑。

凡因建築或修理工程用水者。應先開明工程種類。需用時期。接水地點。檢同

工務局執照及工程圖樣送交公司查勘認可。公司方可裝管通水。其報裝訂約等手續與前同。

●南市

裝設手續大致與閘北同。

▲接管費

●公共租界

上海自來水有限公司。應收之接水管費如下。

離公司水管不及二十呎。及修路不滿六十呎者。

	濫泥及煤屑地面	小石塊地面	柏油地面
四吩管	五十兩	六十一兩	九十五兩
六吩管	五十五兩	六十五兩	一百兩
一吋管	六十兩	七十兩	一百零五兩
一吋二吩管	六十五兩	八十兩	一百一十兩

一吋半管	八十五兩	一百零三兩	一百三十五兩
二吋管	九十五兩	一百一十兩	一百四十五兩

離公司水管不及四十呎及(或)修公路不滿一百呎者

四吩管	六十二兩	八十兩	一百三十五兩
六吩管	六十八兩	八十五兩	一百四十五兩
一吋管	七十五兩	九十五兩	一百五十兩
一吋二吩管	八十兩	一百兩	一百五十五兩
一吋半管	一百零五兩	一百二十五兩	一百八十兩
二吋管	一百二十兩	一百三十五兩	一百九十五兩

●法租界

法商電車電燈公司自來水部。自馬路之總水管而接至用戶水表之支管。概由公司出費裝修。但用戶對於水表以內之水管及各項水具。則由用戶自費裝置。

如有損壞等情。亦由用戶自理。

由總管接水所當用之接水管及水表。須估量用戶用水之多寡。以規定口徑之大小。如用戶對於該項規定有所爭執。當由公董局稽查處解決。

●閘北

商辦閘北水電股份有限公司之修路接水費。如下表。

接水費一覽表

水管口徑 \ 接水費銀元數 \ 路面		泥土	煤屑（無底脚）	彈街（無底脚）	小方石	沙石	澆柏油
十三公厘（即四吩管）	代收修路貼費	〇・八〇	一・二〇	三・六〇	八・〇〇	八・〇〇	一一・二〇
	水管工料費用	二三・五七	二三・五七	二三・五七	二三・五七	二三・五七	二三・五七
	共計	二四・三七	二四・七七	二七・一七	三一・五七	三一・五七	三四・七七
二十公厘（即六吩管）	代收修路貼費	〇・八〇	一・二〇	三・六〇	八・〇〇	八・〇〇	一一・二〇
	水管工料費用	二五・八三	二五・八三	二五・八三	二五・八三	二五・八三	二五・八三
	共計	二六・六三	二七・〇三	二九・四三	三三・八三	三三・八三	三七・〇三
二十五公厘（即一吋管）	代收修路貼費	〇・八〇	一・二〇	三・六〇	八・〇〇	八・〇〇	一一・二〇
	水管工料費用	二九・〇四	二九・〇四	二九・〇四	二九・〇四	二九・〇四	二九・〇四
	共計	二九・八四	三〇・二四	三二・六四	三七・〇四	三七・〇四	四〇・二四

四十公厘（即一吋半管）	代收修路貼費	○·八○	一·二○	三·六○	八·○○	八·○○	一一·二○
	水管工料費用	四○·八三	四○·八三	四○·八三	四○·八三	四○·八三	四○·八三
	共計	四一·六三	四二·○三	四四·四三	四八·八三	四八·八三	五二·○三
五十公厘（即二吋管）	代收修路貼費	○·八○	一·二○	三·六○	八·○○	八·○○	一一·二○
	水管工料費用	五一·三四	五一·三四	五一·三四	五一·三四	五一·三四	五一·三四
	共計	五二·一四	五二·五四	五四·九四	五九·三四	五九·三四	六二·五四
五十公厘（即二吋）以上		另議					

附註　一、柏油砂路及澆柏油路暫照澆柏油路收費
　　　二、有碎磚基彈街及煤屑路面暫照無底脚者收費

凡在越界築路兩旁之戶暫向上海自來水公司之水管上接水應用者其接水費銀數如下

路面／接水費規銀數／水管口徑	泥土煤屑		柏油沙石		柏油	
	近水管之一邊	離水管之一邊	近水管之一邊	離水管之一邊	近水管之一邊	離水管之一邊
十三公厘（即四吩管）	五○兩	六二兩	六一兩	八○兩	九五兩	一三五兩
二十公厘（即六吩管）	五五兩	六八兩	六五兩	八五兩	一○○兩	一四五兩
二十五公厘（即一吋管）	六○兩	七五兩	七○兩	九五兩	一○五兩	一五○兩
四十公厘（即一吋半管）	八五兩	一○五兩	一○三兩	一二五兩	一三五兩	一八○兩

五十公厘(卽二吋管)	九五兩	一二〇兩	一一〇兩	一三五兩	一四五兩	一九五兩
五十公厘(卽二吋)以上	另議					

用戶之水管水具。均應自費裝置。惟水管口徑之大小。應以該處房屋幢數及預計需用者耗水量之多寡。遵照上海市給水規則之規定辦理。均須事前報由公司派員查勘經公司審定後。其水管口徑不得私自更改。

龍頭隻數	水管口徑
一	一三公厘(卽四吩管)
二至四	二〇公厘(卽六吩管)
五至一〇	二五公厘(卽一吋管)
一一至四〇	四〇公厘(卽一吋半管)
四一至八〇	五〇公厘(卽二吋管)
八一至一〇〇	八〇公厘(卽三吋管)
一〇〇以上	一〇〇公厘以上

（註）公司水管口徑在三百公厘以上者。謂之總水管。在一百公厘以上。未滿三百公厘者。謂之給水管。用戶用水祇可請求自給水管接水。其自給水管至公司開關之水管。謂之進水管。連同水表由公司裝設之。自公司開關之外之水管。謂之受水管。歸用戶自備。以後此項水管之保管、修理、更換。各自負責。

用戶之受水管。以何處接通公司進水管爲合宜。須由公司定之。每一用戶。祇有一進水管。如添裝消防龍頭。公司認爲有另裝水管之必要者。接水費另加。

凡用戶在未設給水管之處。請求敷設水管給水者。如公司預算請求者所付全年水費總額。不及特設此項水管工料等費總額百分之十二時。公司得向用戶收取貼費。由該用戶接得通知後。一次繳付之。其貼費之標準。除用戶需要特設大管外。概以一百公厘口徑計算。並視該戶接水處距離公司最近接水管之遠近。規定如下。至此項水管所有權。仍完全屬諸公司。與繳貼費者無涉。

距離公路呎數	用戶應貼埋設水管工料總費數額
三十公尺以內	無

三十一公尺至六十公尺	十分之一
六十一公尺至九十公尺	十分之一、五
九十一公尺至一百五十公尺	十分之二
一百五十一公尺至二百公尺	十分之二、五
二百零一公尺至三百公尺	十分之三
三百零一公尺至四百公尺	十分之三、五
四百零一公尺至五百公尺	十分之四
五百零一公尺至六百公尺	十分之四、五
六百零一公尺以上	十分之五

(廿)倘請求者自願以書面保證。自接水後之五年內。其所付全年水費總額。或此項水管全部給水之全年總收入。不少於公司特設此項水管工料等費總額百分之十二以下者。則請求者得免繳上述之貼費。

◉南市

一切費用。與閘北同。

▲水表

昔年各公司之水費。除數種特殊營業外。用戶以爲飲料而非藉以爲營業者。多係包水制。自改爲按水表收費後。用戶概須設置水表矣。

◉公共租界

裝設水表。須付押櫃金。視水管尺寸大小而定。其水表仍爲公司所有物。如被損壞。由用戶按損失之部份。賠償之。

◉法租界

水表係公司免費供給使用。然仍歸公司所有。惟用戶有保護之責。公司裝設水表之次序。依訂約先後爲準。

◉閘北

公司所裝水表。每戶限裝一隻。不取租費。如用戶要求於此表給水範圍內添設分表。或副表者。須另繳表租費。其表租費。按水表口徑之大小。分訂於後。

十三公厘（卽英呎四吩）口徑水表。每月收表租費。計銀元四角。
二十公厘（卽英呎六吩）口徑水表。每月收表租費。計銀元五角。
二十五公厘（卽英呎一吋）口徑水表。每月收表租費。計銀元六角。
四十公厘（卽英呎吋半）口徑水表。每月收表租費。計銀元一元
五十公厘（卽英呎二吋）口徑水表。每月收表租費。計銀元二元五角。
八十公厘（卽英呎三吋）口徑水表。每月收表租費。計銀元三元七角。
一百公厘（卽英呎四吋）口徑水表。每月收表租費。計銀元五元五角。
一百五十公厘（卽英呎六吋）口徑水表。每月收表租費。計銀元十元。

（註）水表發生障礙。不能表示其確數時。除由該公司將表拆回。檢驗修理另調新表外。是月水費應照本月以前最近三個月水費平均數收取。如係新裝之用戶。則以調表後一個月所用水費爲標準。水表每三年內由公司檢驗一次。其動率快慢在百分之五以內者。認爲準確。如用戶對於水表發生疑義時。可函請公司檢驗。結果如仍不滿意者。可再呈請公用局派員會同公司復行較驗。結果如逾越上定之差。對於用戶上月至較表時止之水費。可予以相當之修正。動率準確。則用戶須擔任較驗費銀洋五元。

◉南市

水表之辦法與閘北同

▲水費

◉公共租界

昔年行包水制之時。分有家用及非家用兩種。視種類而取水費。他如公共機關、會所、學校以及特殊之營業。如浴堂、熱水室等。均有一定之價目。自改行水表制以後。則視用水量數多寡而定取費之低昂。嗣因用戶負擔太重。起而反對。乃將水表制改爲水表包水並用制。茲將最近新定水價附列于下。

第一格	第二格	第三格	第四格
房租 洋	每月最低之價 洋	量數 咖倫	額外量數之每千咖倫價格 洋
一二五元及以上	八元二角五分	一一、〇〇〇	七角五分
一〇〇元至一二五元	七元七角	一一、〇〇〇	七角
九〇至一〇〇元	七元一角三分	一一、〇〇〇	六角四分八

八〇至九〇元	六元三角八分	一〇、〇〇〇	六角三分八
七〇至八〇元	五元六角三分	九、五〇〇	五角九分三
六〇至七〇元	四元八角八分	九、〇〇〇	五角四分二
五〇至六〇元	四元一角三分	八、五〇〇	四角八分六
四五至五〇元	三元五角六分	七、七〇〇	四角六分二
四〇至四五元	三元一角九分	七、〇〇〇	四角五分六
三五至四〇元	二元八角一分	六、三〇〇	四角四分六
三〇至三五元	二元四角四分	五、六〇〇	四角三分五
二五至三〇元	二元零六分	五、〇〇〇	四角一分二
二〇至二五元	一元六角九分	四、五〇〇	三角七分六
一五至二〇元	一元三角一分	四、〇〇〇	三角二分七
一〇至一五元	九角四分	三、五〇〇	二角六分八
一〇元以下者	六角	三、五〇〇	一角七分一

十列乃宅內用者之價目。自一九三三年五月一日起。凡坐落裝妥水表區域內各房屋。均應照上開價格及辦法。用水表計算之。

所有房屋。應按工部局爲收納捐稅用途。所估之租金。分列等級。或按工部局所估各租金之平均數目。分列爲準。但在開出每月賬單從十四天內。如每片房屋之業主。詳細通知公司。聲明有空房情形時。則下次所開之賬單。可按情核算。

銀兩之租金。應按七十一兩五錢。兌洋一百元之行市計算。

每一個月內所用水之量度。未超過上表所列第三格者。無論用水多寡。應照第二格所列最低之價計之。如用水量度超過第三格者。則以超過之量數。按第四格所列之價(照租金)計算之。

抄錄水表時。應按相距最近之百咖倫爲準。其所用量數。係照以上每千咖倫之水價。按若干百咖倫。計算水費。

凡在一所房子內。不論有數個機關。或數個房客。或數個用戶。而公司需業主承担供給章程第(己)段。成立合同時。或在一所房子內。爲一個機關所佔用。(但

此項機關。不能包括在未裝妥水表區域內。有人居住之任何批發。或零售之店舖。或其他有人居住之房屋）而用戶要求用水表。供給水料時。或經公司之檢擇（但須在未裝妥水表區域內。方可施行此種檢擇）在一片房屋處。作爲職員宿舍所用時。或在未裝妥水表區域內。所有用戶將其水料供給與非用戶時。或在未裝妥水表區域內所有用戶濫用水料時。以上各種如爲宅內所用者。公司對於供給水料。均可照以下之價格。用水表計算水費。

在一個月內所用之量度。未超過一萬咖倫者。每表每月銀洋六元二角五分。但公司斟酌情形。照上列每月水表最低之價減輕時。則每月每表最低之價。應照下列規定。

二吋口徑表。如每月所用量度。未超過五千咖倫者。無論所用量度如何。每月銀洋三元一角二分半。

一吋半口徑表。如每月所用量度。未超過三千咖倫者。無論所用量度如何。每月銀洋一元八角七分半。

半吋至一吋四分之一口徑表。每月所用量度。未超過二千咖倫者。無論所用量度如何。每月銀洋一元二角半。

每月用度不超過二十萬咖倫者。則每千咖倫。銀洋六角二分半。

在一處每月用度。如超過二十萬咖倫不超過五十萬咖倫時，其增加之量數，每千咖倫銀洋五角六分二厘半。

在一處每月用度。如超過五十萬咖倫。不超過七十萬咖倫時，其增加之量數，每千咖倫。銀洋五角。

在一處每月用度，如超過七十萬咖倫。不超過百萬咖倫時。其增加之量數。每千咖倫。銀洋四角三分七厘半。

在一處每月用度。如超過百萬咖倫。不超過二百萬咖倫時。其增加之量數。每千咖倫。銀洋三角七分半。

在一處每月用度。如超過二百萬咖倫。不超過五百萬咖倫時。其增加之量數。每千咖倫。銀洋三角五分。

在一處每月用度。如超過五百萬咖倫者。則其所增加之量數。每千咖倫。銀洋三角。

開賬時。應以若干百咖倫爲標準。

▲非宅內用者

如用戶用水。爲非宅內用者。則按上列之價。以水表計算之。

用戶中如裝有自流井。而請公司裝設備用之水者。除與公司另行訂約外。其水費以管徑之大小計算之。

●法租界

公司於水費價目。較爲簡單。以立方尺計算。每立方尺。實收銀八分七釐五毫。如用水較多者。公司可與用戶訂立特約。試辦一個月後。隨卽訂立長期合同。該公司另設公用龍頭。爲貧戶使用。不取水費。

用戶如所用之水量極少。不能如所設水管出水之最低限度者。則不按水表計。而以所設水管口徑之大小。計之如下。

水管口徑	自來水公司應收最低月費	合用水量
二分半至五分	銀一兩正	一一法立方尺、四五〇
七分半至一寸	銀一兩五錢	一七法立方尺、一七五
一寸二分半至一寸五分	銀二兩正	二二法立方尺、九〇〇
二寸二分半至二寸五分	銀二兩五錢	二八法立方尺、六二五
三寸	銀三兩正	三四法立方尺、三五〇
四寸	銀五兩正	五七法立方尺、二五〇
五寸	銀十兩正	一一四法立方尺、五〇〇

●閘北

用戶之水費。分業主、租戶、營業、零售四項。價目各有不同。收費手續亦異。分述如下。

▲業主

凡個人住宅。或置有出租房屋者。依照上海市給水規則。統稱爲業主。其用水

設備。統由業主自置。照公司規定、報請檢驗接水

凡出租房屋。其租金包括水費者。概由業主負給水之責。如遇業主或其經租人請求公司停止給水時、而其屋內尚有租戶居住者。公司不負停水之責。其水費仍向業主收取。但如因租戶積欠租金過鉅。業主不能擔負水費時、可逕向公用局請求特許停止給水。經核准後。通知公司。方可照辦。

凡業主房屋。裝置總水表計算水費者。須付給保證金。其數目照其房屋之幢數。每幢收保證金銀元四元。但在六幢以下者。或爲個人住宅者。應照所裝水表口徑之大小分別規定如下。

十三公厘口徑。應繳保證金銀元二十四元。

二十公厘口徑。應繳保證金銀元三十元。

二十五公厘口徑、應繳保證金銀元四十元、

四十公厘口徑。應繳保證金銀元五十元。

五十公厘口徑。應繳保證金銀元六十元。

八十公厘口徑。應繳保證金銀元二百元。
一百公厘口徑。應繳保證金銀元三百元。
一百五十公厘口徑。應繳保證金銀元六百元。
一百五十公厘以上者面議。

業主每月應付水費。一律裝表計算。每月由公司派員抄錄表碼一次。其價目分別訂明如下。

每月用水在四五立方公尺以內者。每立方公尺（即二百二十咖倫）計銀元一角一分。

每月用水在四五立方公尺以上九一〇立方公尺以內者。每立方公尺。計銀元九分九厘。

每月用水在九一〇立方公尺以上者。每立方公尺。計銀元八分八厘。

業主房屋裝置總水表者。每表每月水費。最低限度。以水表口徑之大小。分別訂明如下。多則仍按所用水量數計算之。

十三公厘口徑。每月計銀元一元。

二十公厘口徑。每月計銀元一元五角。

二十五公厘口徑。每月計銀元三元。

四十公厘口徑。每月計銀元四元。

五十公厘口徑。每月計銀元五元。

八十公厘口徑。每月計銀元七元。

一百公厘口徑每月計銀元十元。

一百五十公厘口徑。每月計銀元二十元。

一百五十公厘口徑以上者。另議之。

▲租戶

租戶之用水設備。概歸業主裝置。報請公司檢驗。認可後。再由租戶報請給水。其接水工料費。臨時估計。由租戶繳付。但總弄接水工料費。應由業主負擔。

租戶之水費。如係租戶自向公司報請接水者。其水費由公司向租戶直接收

取之。

租戶報請接水時。其保證金。按水表口徑之大小。計算價目。與上述業主之規定相同。

水費照表碼計算。與業主價同。

租戶用水。每月水費最低限度。除平房單獨一間。每月銀元五角外。其餘按照水表口徑之大小計算。與上述業主之規定同。

▲營業用戶

凡公共娛樂場所、花廠、醫院、旅館、酒館、飯店、茶樓、酒排間、各種飲食店、醬園、糟坊、馬棚、牛奶棚、畜牧場、養魚池、豆芽菜作、豆腐店、熟水店(卽水爐)浴堂、游泳池、汽車、馬車、人力車行、洗衣作、工廠、造紙廠、製腸廠、染織廠、製革廠、冰廠、以及類似上述之企業。統稱爲耗水營業用戶。其用水設備。概由用戶自費裝置。報請公司檢驗接水。

耗水營業用戶於報請接水時。應繳之保證金。按其水表口徑之大小。分別訂

明如下。

十三公厘口徑。應繳保證金銀元三十元。

二十公厘口徑。應繳保證金銀元四十元。

二十五公厘口徑。應繳保證金銀元六十元。

四十公厘口徑。應繳保證金銀元八十元。

五十公厘口徑。應繳保證金銀元一百元。

八十公厘口徑。應繳保證金銀元二百元。

一百公厘口徑。應繳保證金銀元四百元。

一百五十公厘口徑。應繳保證金銀元八百元。

一百五十公厘口徑以上者。另議之。

耗水營業用戶之水費。按表計算價目如下。

每月用水在九一〇立方公尺以內者每立方公尺（卽二百二十咖倫）計銀元一角一分。

每月用水在九一〇立方公尺以上至二一、二七五立方公尺以內者。每立方公尺計銀元九分九厘。

每月用水在二一、二七五立方公尺以上至三一、一八〇立方公尺以內者。每立方公尺計銀元八分八厘。

每月用水在三一、一八〇立方公尺以上者另議之。

耗水營業用戶每月水費最低限度。依水表口徑之大小。分別訂明如下。多則仍照所用水量數計算之。

十三公厘口徑。每月計銀元三元。

二十公厘口徑。每月計銀元四元。

二十五公厘口徑。每月計銀元十元。

四十公厘口徑。每月計銀元十五元。

五十公厘口徑。每月計銀元二十元。

八十公厘口徑。每月計銀元四十元、

一百公厘口徑。每月計銀元六十元。

一百五十公厘口徑。每月計銀元一百元。

一百五十公厘口徑以上者。另議之。

耗水營業用戶如自備有自流井。或其他水源之水。應用。而欲公司補助一部份自來水供同樣用途。或以備不時之需者。公司亦可給水。但每月用水之最低限度。應按其所裝水表口徑之大小。照下列辦法計算之。多則仍照前列耗水營業用戶之價目。計算之。

十三公厘口徑。每月計銀元六元。

二十公厘口徑。每月計銀元八元。

二十五公厘口徑。每月計銀元二十元。

四十公厘口徑。每月計銀元三十元。

五十公厘口徑。每月計銀元四十元。

八十公厘口徑。每月計銀元八十元。

一百公厘口徑。每月計銀元一百二十元。

一百五十公厘口徑。每月計銀元二百元。

一百五十公厘口徑以上者。另議之。

此項給水。作備用或補助之用者。其給水契約之有效時期。自接水之日起。最短爲三年。如欲取銷此項給水契約。應於期滿前一個月。用書面通知公司。此項給水如有關於水量或水壓不足情事。公司不負責任。

凡營業用戶未與公司訂有契約。而私自接水使用者。一經公司查明證實之後。卽按其所裝進水管口徑之大小。分別補繳水費。以償公司之損失。其銀數如下。

十三公厘口徑。應賠償水費。計銀元八十元。

二十公厘口徑。應賠償水費。計銀元一百五十元。

二十五公厘口徑。應賠償水費。計銀元二百元。

四十公厘口徑。應賠償水費。計銀元六百元。

五十公厘口徑。應賠償水費。計銀元九百六十元。

八十公厘口徑。應賠償水費。計銀元一千四百元。

一百公厘口徑、應賠償水費。計銀元二千九百元。

一百五十公厘口徑、應賠償水費。計銀元四千元。

▲零售

在居民或貧民衆多之處。業主或租戶尙未各自裝設水管龍頭。以供應用者。公司卽在其附近、擇一適當地點。設置零售水龍頭、

公司設置零售水龍頭後。卽委託該處相當之店鋪、爲代理人。並製就三公升與十五公升之量水器。交與代理人應用。

零售水龍頭及水管水具。概由公司裝置、並設水表一隻。以計水量之多寡。每十日派員前往抄碼、與代理人結算水價。

零售水代理人。應於裝表之前。繳納保證金、銀元三十元。

零售水價。每三公升計售錢一文。公司於售出水價之內。抽提十分之二。以爲代理人之酬勞金。

（註）用戶按照上列各項類別繳存保證金。惟一個月所用水費。如超過其所存保證金之一半。且水費未能照付者。卽由公司函知該用戶。加存保證金。其應加之銀數。卽以補足水費最大一月之倍數爲標準。如該用戶並不依數照加。公司卽認爲無意繼續用水。得暫行停止供給。

此項保證金在停水後。由公司拆回水表及其附件。如無損壞及欠款情事。得由該原戶憑原據收回。屆時保證金原據。如已遺失。得向公司聲明。並登報作廢。經一星期後。如無糾葛發生。再覓殷實舖保。塡具請領保證金證書。及請發保證金保單。送交公司查核。請求付還。以後原據發現。不生任何效力。倘因此而致糾葛。由保人負完全責任。與公司無涉。

凡私人住宅。里弄出租房屋。工廠棧房。以及公共娛樂場所內。欲裝設太平龍頭者。無論式樣口徑如何。均須事先與公司另訂契約。由用戶自費另裝受水管與太平龍頭。報由公司檢驗接水。每月每具龍頭。收費銀元一元。如裝設五具以上者。其超過之具數。減半收費。

●南市

水費之價目亦分爲業主、租戶、營業、及零售四種。與閘北辦法完全相同。惟保證金之繳納。如係前有之用戶未繳保證金者。苟不願補繳。得仍照舊章下列表租

收取之。

十三公厘(卽英尺四吩)口徑。水表每月收租費計銀元二角。

二十公厘(卽英尺六吩)口徑。水表每月收租費計銀元三角。

二十五公厘(卽英尺一吋)口徑。水表每月收租費計銀元四角。

四十公厘(卽英尺一吋半)口徑。水表每月收租費計銀元五角。

五十公厘(卽英尺二吋)口徑。水表每月收租費計銀元八角。

八十公厘(卽英尺三吋)口徑。水表每月收租費計銀元一元。

一百公厘(卽英尺四吋)口徑。水表每月收租費計銀元二元。

▲附用戶須知

●公共租界

用戶不得私自移動。或連接。或分開水管。

用戶祇可以一枝管接水。不得以多枝管銜接於公司之總管。

每一用戶之一枝水管。不得給水與另一他屋之用。

押櫃之憑證。不得移讓與人。

用戶遷移。換新租戶時。或用戶有特別原因。而欲停止給水時。均須於十日前通知公司。

任何屋內之自來水。不論曾否經過公司查驗。如發生危害情事。公司概不負責。

如遇水表不準。或損壞時。在此情形下。用戶所用之水量。應由公司以最妥協之方法估計之。凡用戶請求檢驗水表者。應付檢驗費洋五元。但水表動率。相差在百分之五以外者。用戶可不付檢驗費。

●法租界

用戶應付之工費或水價。自公司掛號信催索十五日後。用戶尚不照付者。公司卽可斷絕給水。若用戶因賬情不符。願將該款寄存法領事署。而待查核者。則公司不得將水關斷。

若房屋出售。或租戶變動。用戶應先通知公司。倘未經通知。則自用戶更換日

起。一月之水費、仍須向該用戶是問、

若遇水表損壞。而不能查出所用之水量。當照上年同一時期內之日常用水度數平均計算。如其不能根據上年者、則以本年之日常用度平均計算。

用戶請測驗水表。應付檢驗費銀二兩。如查出水表確係損壞。（卽表之快慢超過百分之五）則用戶可不付檢驗費。

●閘北

凡業主或租戶。自備自流井以供飲用者、非向公司以書面聲明。嗣後停止使用。並繳存相當保證金。公司概不給水。

無論如何。用戶不得以公司給水。轉供本戶以外之其他用戶。若經公司查明證實。有此項行動。公司得停止給水。並追償所受損失。

凡業主或租戶與公司未訂立契約。而私行接水使用者。一經公司查明證實之後。按房屋幢數。每幢每月補繳洋四元。自該屋建築完工之日起。至查出之日止。按月累積計算。補繳水費。如非新近建築工程之房屋。而私裝水管之時、又無從證

明者。每幢房屋補繳水費銀五十元。

建築工程用水。未經公司訂約私自接水者。應補償公司水費損失銀四百元。

用戶如有損壞公司水表鉛印。私開表門及移動表針等行爲者。公司得照私自接水之辦法。按表徑大小。向用戶索償損失。

如查有用戶在表後。另裝支管。接入所用水管內者。卽自該戶裝表接水之日起。至查出之日止。按其往月用水最多之一月。所付水價爲標準。按月累積計算補繳水費。以償公司損失。

用戶水費。應按月付清。如於接到公司賬單後二十日內。倘不照付者。再予以五日期限。仍不照付。除停水外。卽以預存之保證金撥抵有餘發還、不足追補停水後。繳清欠費。要求復接時。須繳付復接水費銀元五元。

用戶如因遷移。或停止給水。須於七日前通知公司。按期拆表。結算水費。倘不先期函知。無論歷時多寡、其水費截至拆表時止。仍由原戶繳付。如未報知公司而先行遷移。以致水表遺失被竊等事。應由原戶賠償。

新用戶如頂替前用戶之房屋而欲繼續用水者須於事前三日內會同前用戶攜帶保證金原據向公司聲請過戶並付清所欠各費方可繼續用水如私自頂替並未照章過戶者經公司查明後卽爲之更正戶名其前用戶所欠各費應由繼續者負責清償。

南市

一切情形與閘北相同。

（註）以上所述乃摘其大綱而言其詳細情形可索閱各公司所訂之章程。

附錄

建築規則

●公共租界

上海公共租界工部局所訂房屋建築規則（譯文）

▲備忘錄（Memorandum,）

本局盼屋主及請領營造執照者。對於下列事項特別注意。

爲防疫起見。須注意一切房屋內。無鼠類藏身之空穴。

凡廚房、食品間、伙食房、僕役室、及外屋之地板、均須鋪實。所有空天花板、空條板、或泥灰木條之隔牆。均不得用之。

凡備外人居住之房屋。須備有上菜室一間。與膳室相連。並將廚房隔離。

上菜室內應備洗碗排水櫃、禦菌濾水器、木架、及放置冰箱之地位。上菜室、廚房、僕役室、及廁所。均須裝設自關彈璜門。窗上並以細孔鉛質紗網罩護。使隔絕蒼蠅。本局又望合於本規則第十四條（a）款、十七條、十八條、十九條、二十條（b）款所規定之擬造新屋者。按照本規則第二條在請求發給造屋執照。呈繳圖樣之前。將擬造房屋草圖。交由本局查勘員（Council's Surveyer.）檢閱。俾該查勘員可告知關於此中本局或有所規定之各項。

又擬造新屋按照洋涇浜北首上海租界地皮章程之規定須領執照者。在按照本規則第二條請求發給營造執照。呈繳圖樣之前。將擬造房屋之草圖。交由本局查勘員檢閱。俾該員可告知關於此中本局或有所規定之各項。

▲建屋規則

依照地皮章程第三十條。本局得隨時規定關於新屋之規則。所有西式新屋及華式新屋之修正建築規則。業經訂定。公佈以第二四〇九號佈告在案。又依地皮章程之附令第八條甲款。本局有權處罰違背任何規條者。此項罰款每一事件

處罰二十五元。於罰鍰以後。仍不照辦者。計日議罰。每日十元。是以本局特行佈告。凡違犯該項修正建築規則之任何一條者。每事罰款二十五元。罰鍰以後。仍不照辦者。則日罰十元。此佈。

E.S.B.Rowe, 代理書記奉命佈告

上海工部局一九二三年七月

▲定義

（一）本規則內以下所用之字句。各有其確定之意義。除遇有該字句之處。以致上下文或主旨。不能按指定之意義解釋而發現矛盾不合外。均適用之。

工部局。(Council.) 意爲上海洋涇浜北首租界地皮章程內所指定上海西人之市政參事會。

新屋。(New Building.) 包括任何房屋。建造於本規則開始實行之後。或重造拆至二樓以下之任何房屋。或將原非人居之房屋改造爲住宅。或將原造爲一所之住宅改爲多所之住宅。或加高牆身。

家用之房屋。(Domestic Building.) 意爲住宅。或辦公大廈。或附屬於住宅之外屋。不論依附於正屋與否。或店舖而不屬於公共或堆棧等類之房屋。

住宅。(Dwelling-House.) 意爲房屋之爲人用作居住者。或建造居住者或擬全用爲居住者。或大部份用爲居住者。

公共房屋。(Public Building.) 除另有定義外。意爲用作、或建作、或採用爲(不論平時或偶然) 教堂、小教堂、或其他公衆禮拜之處。或醫院、工房、大學、學校、旅館、會所、菜館、(非僅用爲設店者) 戲院、公共集會廳、公衆音樂室、公衆跳舞室、公共展覽會、公共集合所售票入內者或不售票可入內者。或其他爲任何公共目的而設者。

貨棧類之房屋 (Building Of The Warehouse Class.) 意爲堆棧、貨棧、紗廠、絲廠、工廠、製造廠、釀酒廠、蒸溜所、或其他類似之房屋。

分屋。(Compartment.) 意爲房屋之一部。與該屋之其餘部份。用磚牆、石牆、或混凝土牆完全分離者。該牆之高度。各處高出屋面不得少於十五吋。與斜

面相較成爲直角。除用爲烟囪身、及裝設轉運帶、(Belting) 蒸氣管、煤氣管、或水管、或如本規則第十六條所規定者外。不得有開洞之處。

(附註)依照本規則。用防火材料建築之房屋內剖面之部份。可爲平橫者。垂直之部份。如用鋼骨混凝土造成。最少厚度。當爲八吋。平橫部份之樓板。全用鋼骨混凝土造成。內無木料襯者。最少厚度。應爲五吋。若於二吋之煤屑混凝土舖上。再舖木質樓板者。則最少厚度可爲四吋。

溝、(Drain.) 意爲任何一屋內之陰溝、或同場地內房屋之陰溝。用以排水者。須與汚水溝。或其他相同之接受器或總溝。或暗溝互相接通者。

總溝。(Main Drain.) 爲供兩所以上之房屋排水之陰溝。

暗溝。(Sewer.) 爲屬於本局之陰溝。或爲有潮之小溝。

路寬。(Width of Road) 爲車行道及人行道合計之寬度。且可包括本局馬路之引長及放寬圖中所規定之寬度在內。

隔牆。(Division Wall.) 用以垂直分隔屬於同一屋主。或不同一屋主之一

所。或一所以上房屋之牆。

橫牆。(Cross Wall.)爲除隔墻外屋內之任何墻垣。若該墻非由地直達屋頂之起拱點者。不得認爲橫墻。墻之厚度。應爲同類房屋所用同長同高之外墻。或隔墻所需之厚度三分之二。但決不可少於八吋半。

任何一層上。任何橫墻所開洞之總面積。不得逾該層墻之直面全面積三分之一。

若橫墻支持在其上面之外墻。或隔墻者。該橫墻應有之厚度。當如同類房屋所用同長同高之隔墻一式。如第一章之所規定。

底部。(Base.)指墻而言。爲墻腳上最卽近之一層。

頂層。(Topmost Storey.)爲房屋中最高之一層。不論一部份或全部份。造在屋頂之內與否。亦不論用爲或建爲或改爲起居室與否。

公路。(Public Way.)爲本局所築之馬路、小路、或人行道。

避火材料(Fire Resisting Material.)爲本規則內第二章所述之任何材料。

房屋之不動重量(Dead Load of a Building.)爲墻、樓板、屋頂、及其他屋內永久建築物之實在重量。

加上重量(Superimposed Load.)爲不動重量以外所有之重量。

人。(Person.) 包括團體或公會。

▲圖樣

(二一)擬造新屋者須將擬造房屋之完全平面圖及剖面圖。送交本局審核。圖樣上之比例尺。不得小於一吋等於八呎。應表示該屋各部之地位、形式、及尺寸。與廚房、廁所、小便處、乾土防臭之廁所、便所、灰穴並其他一切附屬物之地位式樣及尺寸。又該圖須註明該屋擬用爲住宅、抑或他類之建築物。同時須將該屋之地盤圖呈交本局。此圖之比例尺。不得小於一吋等於五十呎。表示該屋之地位。毗隣之房屋。前面馬路之寬度及地平綫。倘該屋之後。有街道、或小路者。亦須註明其寬度及地平綫。該屋最低之一層。及該屋內天井、

或空地之地平線。並每層擬載之重量等亦須註明。
計算地基、撑柱、礎墩、墻身、屋骨架任重及屋中載重之其他重量時。每層及屋面上所應負之重量。應與本規則第四章規定者相符。
圖樣上亦須表明該屋之陰溝。擬用之尺寸、深度及每一溝之斜度。
圖樣須備二份。一用墨水繪於蠟布或晒印於布紙上。經核准後。其一留存本局。副本發還。加蓋工程處印章。卽認爲業經核准、發給執照。建築時須將蓋印之圖樣。存於建築之所在地。以俟本局之查勘員、或授權之助理員查閱。該員等於建築時得自由出入查閱。無論有無本局之查閱、凡請領執照者。對於本規則事項隨時須負履行及遵守之責任。

▲請照單樣式及執照費

請領建造新屋執照者。可向本局查勘員(Council's Serveyer.)辦公處領取特備之請照單。不收費用。惟須按照下例隨繳各費。
(a)每屋不逾二萬立方呎者。付規銀四兩。

(b)每加五千立方呎或以內者加規銀一兩。
(c)更改業經核准之圖樣而容積不變者付規銀一兩。
(d)修改現有外墻內之舊房屋付規銀三兩。(其他則按(a)與(b)收費。)
(e)若圖樣表明房屋連續一貫而同一式樣者按上項規則收第一幢之費。其餘則按定額收取半費。

▲竹笆、圍籬、鷹架等

(三)新屋之高度在五十呎以內者所搭之鷹架、構造台、圍籬、竹笆等突出公共小路或馬路上。不得越過三呎。新屋之高度在五十呎以上者不得越過四呎。惟遇有例外事件。本局查勘員有權准許此等鷹架、構造台、圍籬、竹笆等超出上述所規定之距離。所有鷹架、構造台、圍籬、竹笆等。其建築必須堅固使材料不致墮於公路中。

▲地基等

(四)土地下有發臭味之動物。或植物質。或未堅實者。其上不得建爲新屋之地基。

凡擬造新屋之一切地面。至少須高出人行道面三吋。若無人行道之處。至少須高出最近公路起拱點三吋。新屋之地板。如爲實鋪者。至少須高出小路。或最近本局所築馬路之起拱點六吋。空鋪者至少須高出十二吋。

▲屋址下層之地面

(五)新屋外墻以內之全部地面。概須澆以瀝青。或蓋以灰漿。或水泥。或柏油煤屑混凝土一層。至少六吋厚。(參閱第三章)瀝青混凝土之上面。不得低於第四條所規定者。堆棧等之房屋內。不可用柏油煤屑混凝土。

▲營造人用之臨時披屋

(六)在接近新屋所用之臨時營造廠披屋內。須備廚房及核准之廁所。新屋落成後。卽須拆除。廚房之地板。須以不滲水之材料建成。斜達水道。流入裝蓋之溝內。轉入最近之暗溝。或有潮之小浜中。

▲墻垣

(七)(a)新屋之墻。須有適當避潮材料一層。如瀝青、或他種同類耐久不透潮濕

材料。經本局查勘員核准者。置於最低木料之下。高出接近該墻之地面。至少六吋。

（b）新屋之墻。須按照本規則。或本規則第一章內所規定之材料。與建造之方法。以及厚度建築之。

（c）任何磚料之載重應妥爲配列。務使所受之壓力不逾下列之規定。

用水泥黃沙所砌之磚。……………每方呎三噸。

用灰沙所砌之磚。……………每方呎二噸。

（d）若接近外墻天溝（Gutter.）之任何部份。用易燃之材料所造成者。該墻須高出該項天溝之最高部份。至少一呎。成爲壓簷墻。（Parapet.）其全身厚度至少須八吋半。

（e）擬造新屋者。如擬於該屋之任何一層。或每層之外墻上。開大於全墻面積二分之一之空洞者。須建

（一）適當之磚墩。（Piers.）或其他不易燃火之適當支撐。足以擔負其上面

之重量者及

（二）適當之磚墩或其他關於此類之支撐。建於距該屋之牆角。或轉角三呎以內者。

（f）（一）新屋之每一隔牆。至少須厚八吋半。如屬堆棧等類。或公共之房屋。其高須與鄰近最高房屋之屋面。或平屋頂。或天溝。有三呎之距離。他種房屋至少須有十五吋之距離。該項尺寸。以與屋面成直角之垂直量法為準、或高出任何一屋面。或天溝最高部份十五吋。

（二）上項規定之新屋。每一隔牆。與任何房屋相距在二呎以內者。其上之軒、樓、氣樓、氣窗或其他種易燃材料之建築物。最低限度。須高十二吋。寬十二吋。又上述新屋之每一隔牆。須較二呎以內之對面任何屋頂之任何部份高十二吋。

（三）依照上述之新屋。每一隔牆。相對任何屋面之任何部份。在二呎以內者。須高過該部份十二吋。

(四)若屋面之屋簷突出於房屋之外。且爲易燃之材料所建成者。每一隔牆。至少須厚八吋半。並須用磚、或石、砌造。壁肩。全部突出高過該伸出之屋簷。若爲堆棧等類。或公共之房屋。至少須高三呎。他種房屋至少爲十五吋。以與屋面成直角之垂直量法爲準。

(g)高出任何屋面平屋頂、或天溝。而成一壓簷牆之每一新屋之牆。須蓋以相當之壓頂。妥爲安置緊貼於該牆。或用其他妥善方法庇護之。俾雨水不致沿壓簷牆流下。或潮濕浸於任何牆中。

(h)凡新屋之外牆、橫牆、隔牆、除下列各項外。不許有任何壁洞或凹進之處。

(Recess.)

(一)爲家用之房屋內。該項凹進處之背後牆身。至少有八吋厚者。公共及堆棧房屋內。該項凹進處之背後牆身。至少有十二吋厚者。

(二)該項凹進處之上面。建有適當之拱圈。或不易燃火材料之過梁。

(三)如凹處之寬度。不逾每層牆垣高度之半者。則背後牆身。可較規定者爲

薄。

（四）凹處之邊與任何墻角相距。至少有十三吋者。

▲磚柱

（八）凡四面臨空之磚柱。而旁邊又無適當之支撐者。其高度不得逾其最少寬度之六倍。如旁邊有適當之支撐。則該項支撐間之高。不得逾磚柱至少寬度之十倍。若其寬度在二十吋以內者。則均須用水泥漿砌成。

▲梁桁及擱柵

（九）（a）每一梁桁及擱柵。無論爲木質抑或金屬物製成者。每端除擱置於隔墻、或外墻外。尚須另置於至少有四吋寬之適當磚墩、石墩、木柱、或鐵柱上。查勘員有權鑒定每一梁桁是否需要該項樓柱、鉄柱、圓柱、支柱、或磚石墩子、或壁肩。用以載任上部之重量。而該種梁桁若爲木質者。兩端置於隔墻之中心線。至少須有四吋。

（b）每一金屬物製成之梁桁。每端須留出空隙。如該梁桁長在十呎。或在十呎

以內者須留四分之一吋。藉爲遇熱伸長之用。

(c)接連梁桁之木料、或木板。不得建於各墻之內。

(d)每一梁桁或擱柵。如置於隔墻中者。須擱置於穩固之壓條板。或磚、石、鉄質之壁肩上。擱入之長度。至少爲墻厚之半寬度。須與梁桁或擱柵相同。

(e)木料之兩端。可置於穩固之石質、或鐵質之壁肩上。或壓條板上。或質堅玻璃化之粗陶器上。擱於墻內之長度。至少爲八吋半。或用其他支撑之法。而爲本局查勘員認爲滿意者。

(f)若用鐵製之有背托梁盒(Beam Boxes.)者。則其背部可置於隔墻之中心線上。

(g)任何新屋中。每一墻內擱柵間之空隙。須以磚料、或混凝土、或他種不易燃火之材料塡塞之。每層地板及天花板。均應如此做法。但每一木質擱柵置於墻內盡頭處者。須留充分之空隙。爲流通空氣之用。

▲煙囪及煙道

(一)(a)若壁肩突出牆面而寬度不逾牆厚者煙囱可建於該項磚、或石、或他種不易燃火材料之壁肩上。惟其他煙囱概須建於堅固之基礎上。並具有如牆脚之底脚。否則如不置於鐵桁上而直接安置於隔牆、外牆或橫牆內部者。則須得本局查勘員之滿意。方爲合格。

(b)有適當烟煤門(面積不小於四十方吋者)之烟囱、及烟道。可以建成任何角度。惟烟道與地平綫相斜之角度。不得小於四十五度。且每一轉角。須修成圓形。所有之烟煤門。須與任何木料相離。至少爲十五吋。

(c)每一烟囱之口上須造一磚製、或石製之拱圈。在盡頭處置一可以上下搖動之鐵條(Bar.)或熟鐵。(Wrought Iron)每邊造入爐墩之內。至少爲八吋半。藉以支撐其本身之用。

(d)關於營業、(Trade.)廠家、或旅館、酒館、吃食店之鐵灶火爐。或烹調器所用之烟道。非經本局查勘員認爲滿意者。不得建造或使用之。

從安置汽鍋或熱汽引擎之地面計算。若烟道之高不及二十呎者。該烟道

不得接通汽鍋或熱汽引擎。

凡新屋烟道之內部。除全用避火材料或石質物料圍襯一吋厚外。所有棱角處。尙須用硬磚或他種不易燃火之材料磨平。並須以上等灰泥塗光。

煙道之部份在房屋以外者。其地位及層數均須用耐久之記號表明於牆外。但烟道之外部作爲墻面者。不在此例。

若烟道無至少四吋厚之磚料圍繞而砌造適宜者。則不得依於隔牆。或建於其中。

每一烟道之上部。與地平線交成之角度。小於四十五度者。其厚度至少應爲八吋半。

(e)每一壁爐之墩子。在爐門每邊之厚度。至少須有十三吋。

(f)煙囱之前部及圍繞煙道之磚料。厚度至少爲四吋。

(g)壁爐之背部在隔牆內者。其厚度至少爲八吋半。其高度至少在爐底以上十呎。

(h)煙囱身。(Chimney Shaft.) 或煙道須用磚料。或石料造就。全部厚度至少爲四吋。高出接近之屋頂平屋頂、或天溝。至少爲三呎。由該項屋頂、平屋頂、或天溝與之相交綫之最高點量得。

每一煙囱身之最高六皮。(Six Courses.) 須用水泥建造。

烟囱身之磚料、或石料。除熱氣引擎、釀酒廠、蒸溜所、製造廠所用者外。在接近屋頂、平屋頂、或天溝上面之高度。(自相交線最高點之平面計算)不得高過烟囱身最小寬度之六倍。如該烟囱身與另一不在同綫之烟囱身砌合。或用他法使之堅固者。則不在此例。

(i)烟囱空洞之前。須鋪石板。或他種不易燃火材料。與每層樓板平齊。每邊較空洞至少須寬六吋。在空洞之前部。至少須寬十八吋。

(j)除最下一層外。每層上如上述裝置之石板須完全鋪於石質、或鐵質之支持物上。或磚拱上。或其他不易燃火之材料上。惟在最下一層。可鋪於地面之混凝土上。或混凝土上面之堅實物料上。

（k）壁爐或石板須全部安置於磚、石、或他種不易燃火之材料上。連同該項材料。其在壁爐或石板頂面以下之厚度。至少須厚六吋。

（l）烟囱之連同牆身、或造於牆內者。不得捨棄不用。但經本局查勘員認爲不致損礙房屋之堅固者除外。木料不得置於

（一）任何一牆內或烟囱內距離烟道空洞之內部。不及十二吋者。

（二）烟囱空洞之下。距離壁爐之上面十吋以內者。

（三）烟囱磚料或石料之厚度。不及八吋。而距離磚面或石面又在二吋以內者。但磚面或石面已經粉光者。不在此例。

（m）房屋之外面。不得裝設管子。作爲通烟或出灰之用。但裝管之處與任何易燃物料。至少有八吋半之距離。並高過屋簷至少有三呎之高度者除外。

▲鍋爐之煙囱

（一一）除經本局另行核准者外。凡一切引擎、釀酒廠、蒸溜所、或製造廠、所用鍋爐之烟囱。若以磚料建造者。須依照下列之規定。

(a)烟囱須全部用最好之磚料及灰漿建造。若為尖錐形。自底至頂。須漸漸縮小。每加高十呎。其寬度至少須減去二吋半。

CHIMNEYS AND FLUES IN EXTERNAL AND DIVISION WALLS

在外墻及隔墻中之烟囱及烟道

SECTION 剖面

FRONT 正面

平面 PLAN

平面 PLAN

(b)烟囪頂點。及頂點以下十五呎之磚料。至少須厚八吋半。向下每加十五呎。至少須加厚半塊磚。

(c)頂部、(Cap.) 線條、(Cornice.) 墩、(Pedestal.) 勒脚、(Plinth.) 台口綫。(String Course.) 或其他與通常磚料不同者。均須另行加於本規則所規定磚料之厚度以外。一切頂部須建造堅固。經本局查勘員認爲滿意者方可。

(d)烟囪之基礎。須建於本局查勘員認爲滿意之混凝土。或其他適當之地基上。

(e)底脚須由底盤整齊凸出。其凸出部份之寬度。等於底盤四圍磚料之厚度。底脚內之空隙。在建築進行時。卽須填實。

(f)煙囪底盤若爲方形。其寬度至少應爲煙囪擬建之高度十分之一。若爲圓形。或多角形者。則爲高度十二分之一。

(g)煙囪下之內部。如用火磚。則與本規則所述磚料之厚度無關。而爲另加者。

二者亦不互相砌合。

▲屋頂

(一二)(a)新屋之平屋頂、或屋頂。及新屋之屋頂上相連之軒樓、氣樓、氣窗、天窗。或他種建築物。其上面須以石版、瓦片、金屬物、混凝土、或本局查勘員隨時所核准之避火材料遮蓋之。在本局查勘員之意見中。若認爲有易燃性之隔電或他種材料者。其上不得鋪蓋上述之屋面。惟此條不適用於任何上述之軒樓、氣樓等之任何門。或門樘。(Door Frame.) 窗。或窗樘或在氣樓窗。或在天窗中之任何窗框。或其他橫木。(Bars.)

(b)鋪蓋油氈材料之諸端、須裝入墻內。或用他法裝置。合於本局查勘員之意見。

(c)每一凸出或凹進之水槽。爲新屋頂之一部者。應以避火材料製成。或具有鉛皮之木料、或他種核准之金屬物。

(d)水槽須連接每一新屋之屋頂、或平屋頂。並能便利應用。其剖面面積。至少

爲十四方吋。用水落管子接連該屋之屋頂。自屋頂起而至地面。或與隣近相同水槽相接。此項管子或水槽。須能輸運自該屋任何走廊、或突出部份之全部屋面之水。由此流下。而不致落於或冲於公路。或人行道之上。

▲材料

（一三）每一新屋之屋頂、樓梯、及樓板。須建以各種堅實材料。並須視該屋之如何用途。而顧及住戶之安全。由本局核准方可。

▲房屋之高度

（一四）（a）未經本局核准。新屋（除教堂（Church.）禮拜堂（Chapel.）外）之高度。不得逾過八十四呎。以後增高亦不得逾此限度。（除去尖塔或他種建築上之點綴或線飾外）在本局允准或駁斥建築超過此項規定高度房屋之前。當攷慮該屋四隣之情況。若該屋與一百五十呎以上寬度之永久空地相連者。本局當不駁斥。

（b）房屋沿公路之任何一點。（除適當線飾外）其高度自本局馬路線起。不

得超過與該路自對面起之寬度。一與一、五之比。

若該馬路擬放寬者。其高度以擬放寬之路綫爲準。

（c）若新屋擬建於路之轉角臨本局之路不止一路者。該屋高度以其沿較寬之路爲標準。其臨較狹公路門面之長度。得與沿較寬公路門面相等。（惟不得逾八十呎）

（d）新屋之高度不得逾六十呎。如用本規則第二章所規定之避火材料建造者則除外

（e）新屋之高度。按照本條規則。以路面量至屋頂底面（Underside.）爲準。

▲貨棧容積之限度

（一五）用避火材料建造之貨棧容積不得超過四十五萬立方呎。用非避火材料建造者容積不得超出二十萬立方呎。

貨棧在同一層上單間之容積。不得超出十五萬立方呎。

▲防火墻中之避火門及空洞

（一六）分隔貨棧單間之隔墻中。不得開有空洞。此外若用不能避火材料建造。每單間合計之容積在二十萬立方呎以上。或用避火材料建造。而每單間之容積在四十五萬立方呎以上者。棧內之任何隔墻中。亦不得開有空洞。每單間之容積。不超出十五萬立方呎。除下列規定外。

（a）開洞處須有磚、石、鐵質、（非生鐵者）或他種不易燃火材料所製之樓板。（Floor.）柱墩、（Jamb.）及項部。（Head.）並用本局核准式樣之兩扇避火門。滑門、百葉窗、關閉之。彼此距離。如墻身之厚度。裝於有槽或挖凹綫之鐵製之框架中。不得有任何木料。該項避火門、滑門、及百葉窗、須備有足任及合式之繫釘（Bolts.）或他種繫緊之物。並能兩面可開。對於建造、裝配、及保持。均須使其有效。

（b）該項空洞處之面積。不得逾五十六方呎。寬不得逾七呎。高不得逾九呎。每一層上之任何墻中空洞處之寬度。（若墻中空洞不止一處者。則各洞之寬度。當綜合計算之。）不得逾該墻長度之一半。該項開洞處。在本局認爲

合宜加高或加寬者。本局當允准之。

▲安全之防備

（一七）公共或擬作特別用途之房屋。包括墻、（Walls.）屋頂、（Roofs.）樓板、（Floors.）走廊、（Galleries）樓梯、（Staircases.）及他項鋼骨混凝土。或其他未經本規則規定材料之建築物。爲用戶安全計。對於該項房屋或建築物所擬作之特別用途。當有本局核准預防危險之設備。

蓆棚、竹質之建築物。或任何種類之雙層屋頂。除暫時用爲修理或改造之需者外。不得置於任何房屋之屋頂上。

▲火警時趨避之設備

（一八）下列之新屋。倘其高逾一層者。須備有火警趨避之出路。或本局核准之其他設備。俾一遇火警。即可趨避。絲廠、工廠、儲庫、紗廠、製造工廠、洗染廠、或任何種類性質之房屋。其內居住或僱用有三十人者。在本局之意認爲該屋須有趨避之路。或其他適當之趨避設備。

▲太平龍頭

(一一九)下列之新屋。卽絲廠、工廠、儲庫、工房、紗廠、製造工廠、洗染廠、或任何種類性質之房屋其內居住或僱用有三十人者。本局認爲必要時。須備有救火總水管、舌門、抽水用具、龍頭、皮帶、及救火用具。其隻數品質、樣式、及裝置之地位。均由上海工部局救火會會長核准。若任何房屋。其高度自路面起量至屋頂起拱線止高過七十五呎者。須裝置用電開動之帮浦一械。或多械。儲水塔一具或多具。與上述之總水管接通。其必要之隻數、品質、格式、及裝置地位。須由本局核准

▲房屋四週之空地

(一二〇)(a)每一新建之家用房屋。或公共房屋。非面臨馬路者。其前面須留出空地。遍達該屋全部。在地面上。除下列外。不得有任何之建築物。

(一)迴廊、(Porticos.)門廊、(Porches.)踏步、(Steps.)或同樣性質之突出部份、或任何大門、籬笆、或墻垣。高不逾九呎者。

(二)洋台在第二層樓面之上。其突出房屋正面。不逾三呎者。

(三)窗在第二層樓面之上。突出屋前不逾一呎六吋。並該窗之總寬度不超出該層樓面墻身之長度五分之二者。

(四)遮陽篷帳或綢窗距人行道之不。面少於七呎六吋者。

(五)合適之突出台口線及其他美術綫飾。

上述須留之空地。當與該屋任何一墻之外面成爲直角。該項空地之深度。在該屋之前或後當爲三十呎。

(b)若房屋彼此對向。各有其主者。則此三十呎爲總寬度。各讓出該空地之一部。但空地之總寬度仍爲三十呎。讓出空地合於本局意旨之義務。屋主須負責履行。

若一屋對他屋之後背者。該空地之量法。應由該屋之前面量至他屋背後天井之外墻。

若減少如本規則所規定空地面積之處者。不許改造或加建任何房屋。

（二一）（a）每一新建之家用房屋或公共房屋之一部或全部擬作居住用者。除本局另許外。為有光線及空氣起見。其前後須連有空地。該空地須如下列之大小。

（一）若該屋之高度不逾兩層者。該項空地除圍墻外。不得少於該屋後背之長度。乘十呎之面積。

（二）若該屋高度逾兩層者。該項空地除圍墻外。不得少於該屋後背之長度。乘十五呎之面積。

（b）空地中之三分之二不得有任何高出地面之建築。其餘三分之一。可蓋便所、（Latrines.）遮棚、（Sheds.）僕役室、（Servants' Rooms.）廚房、（Cooking Places.）其高度由地面起。不得逾九呎。然無論如何。該項空地仍須備有不小於七十五方呎總面積之場地。

（c）如西式房屋為華人居住者。該項空地可卽作為天井。或其他用途。若通氣合宜。本局卽可核准。

(d)用避火材料建築之商店前後直通後接至少十九呎闊之弄路者本局可許於該店號後面空地之全部上加蓋一層披屋惟該屋之頂內須能通氣合宜使本局查勘員滿意。

(e)如設樓井(Well)於二層樓面上者不得逾該項應備空地三分之一。

(f)在例外之事件中因土地之形狀或大小關係以致新屋背後不能有本規則所規定空地之限度者本局得酌量變通辦理惟變通之辦法總以不礙及光綫與空氣之應有途徑爲要。

(g)露天走道至少寬度應爲五呎。

▲通氣

(二一)每一新建之家用房屋中最低一層之房間地板爲木質而非用硬木鋪置於混凝土上者。在混凝土之上擱栅之下至少須有六吋之空間此空間應全用適當之氣磚使之通氣或用他種通氣方法一切通氣洞口須圍以栅欄使本局查勘員滿意。

每一新屋之住室、及浴室中至少須開有一窗直接與外面空氣流通。該窗之面積。或不止一窗。各窗之總面積。除去窗框或窗檔外至少須等於該室地板面積十分之一。該窗之構造。至少能半開。開時且可直達窗頂。

在例外之事件中。業主因浴室關係。對於本規則之所規定。感覺非常困難者。本局得酌量情形。變通辦理。

每一新住宅內。應建有食品間、伙食房、或儲食品之室。該室內至少在一墻中。裝置柵欄或窗。藉以時常通氣。窗口之總面積。至少須爲五方呎。惟在例外之事件中。業主因食品間等性質之關係。對於本規則之所規定。感覺非常困難者。本局得酌量情形。變通辦理。

每一新建家用房屋內之每一住室中。若無壁爐。須備適當之通氣方法。該項通氣。宜裝置足量之汽洞或通氣管。在近天幔處。至少須有五十方吋無塞住之剖面面積。

每一住室。除全部份或一部份在屋頂內者外。每部份自地板至天幔。至少高

度須爲八呎六吋。

每一起居室全部份或一部份在任何房屋之屋頂內者。自地板至天幔之高度。至少須爲八呎。全部不能少於該室面積之一半。

▲突出公路之建築物

(三)(a)門、鉄門、下層之窗或百葉窗。突出該屋界線外。離公路面不及六呎六吋者。不得向公路開啓。

(b)一切洋台須裝置簷溝及水落管。如在任何公路之上者。至少須高十二呎。並不得有三呎以外之突出。

(c)突出之窗。裝有簷溝及水落管者。可許造於離公路路面高十二呎之處。突出公路不得逾一呎六吋。該窗合計之寬度。不得逾過該層墻身長度五分之二。該窗之任何部份。突出於公路上者。距最近隔墻之中心線。不得在四呎以內。

(d)壁骨、台口線、或他種建築物之突出者。離公路路面應有八呎之高度。構造

並須堅實固置於正墻內。
(e)遮陽篷帳之任何一部份離人行道面不得少於七呎六吋。車行道面不得少於十五呎。
(f)蓆簾或竹質之構造物。不得高懸於公路之上。

▲陰溝

(二四)(a)一切陰溝管子。須裝置於地下者。應以不滲水及不吸水之材料如石料或水泥混凝土製成。內部須完全光滑。形式正確。須經本局查勘員核准。
(b)一切陰溝管子。須有適當之尺寸。如爲總陰溝者。內直徑不得小於六吋。他種陰溝管子。內直徑不得小於四吋。排置時。須有適當之坡度。並用水泥或他種爲本局查勘員所核准之材料固結之。使互相聯合而不滲水。
(c)除用其他方式不能建造者外。陰溝不得經過屋下。若須經過屋下者，當用至少半吋厚之熟鉄管。在土中。亦須如下述之裝置。使該陰溝頂之最高點。與該屋下層地面之距離。至少等於該管全外面之直徑。

在可能時。一切如此之裝置陰溝。於屋下當完全成爲一直線。除用至少半吋厚之熟鉄管外。須全置於品佳質硬之水泥混凝土內。(參閱第三章)並遮蓋之。四週至少須有六吋厚度。

該項陰溝之每端。須有適當通溝之方法。

(d)任何陰溝所有之每一進水溝頭。非爲該溝通氣而設者。須裝有適當之隔氣設備。(Trap.)

一切流水溝。(Gullies.)須用本局查勘員所核准之材料及計劃建造之。

(e)任何陰溝之交叉處。不論立放或平放。不得以直角交接。但每一支溝或附屬溝之接入另一陰溝者。可與該陰溝流水之方向斜接之。惟斜接之角度。不得大於六十度。

(f)陰溝管子之下。依本規則第三章所載之各點。應鋪至少四吋厚填實之灰漿或水泥混凝土。該項灰漿或水泥混凝土應展過陰溝管子每邊。至少爲三吋。陰溝管子不得在其接頭處(Socket.)撑住。

(g)每一房屋之陰溝須有正確坡勢。達其全部之長度。如此。則該接連公溝之部份與最遠進水溝頭。(Inlet.) 方得流通。

(h)陰井當用磚或他種堅硬而不滲水之材料製成。內部面積爲二呎見方。並用黃沙水泥將內部底面及四邊粉光。配以足夠堅固及核准式樣之石質或鉄質之蓋。每隔若干距離。裝置一具。依照陰溝之直接長度。每百呎內。不得少有一具。陰溝轉彎之處。亦須裝設陰井 (Inspection Chamber.) 之。蓋須與公路、小路、天井或地板之地面平齊。若係蓋沒者。則其地位須用記號示明於隣近之墻上。該項陰溝之盡頭處亦須備通溝窗、(Cleaning Eyes.) 或陰井。

(i)在未經本局授權之職員檢閱及核准前。不得將陰溝遮蓋。

(j)凡陰溝之接連公溝及陰溝之任何部份須安放於公路下者。須由請照人出資。由本局代爲做就。在未接通前。不得先設房屋之陰溝。

(k)每一房屋地面上之明溝。須符本規則第三章內所規定之各條。用水泥混

凝土（或用他種不透水之材料）築弓形剖面之導水道。傾斜合式。接達有防臭設備之陰溝。或有潮之小浜。或由本局查勘員核定之方式處理之。

（1）一切傳水管子及每一房屋內運出之雨水。或汚水之管子。均須裝出於該屋之外。除由明溝流入有隔氣設備之陰溝。其距離至少爲十八吋。或經過隔氣具。式樣爲本局查勘員所核准者。若該項管子經過公路之上者。則須接連一水溝。由本局供給及裝置。而由請照人出資。

▲廚房天井等之舖面

（二五）廚房、碗碟洗藏室、廁所、及相連之空地。如後天井、天井、或蓄有汚水之處。均須舖面適當（參閱第三章內）用

（a）三吋厚水泥混凝土蓋於三吋厚灰漿混凝土之上。或

（b）水泥混凝土之上。或用

（c）瀝青塗於混凝土上。或爲本局查勘員所核准之他種不滲水及不易朽壞之物料上。

使光滑不滲水之舖面。具有適當之斜度。導入有隔氣設備之陰溝。

▲廁所、小便處、及洗滌室

（二六）每一新屋之中。須設華僕及僱員而能供二戶以上使用之廁所、小便處、或洗滌室。其數目及計劃。須經本局查勘員之核准。墻面及地板須用黃沙水泥（參閱本規則第三章）或他種不滲水之材料粉光。並須備有與外面空氣流通之通氣洞。所有開洞之處。爲防蠅類之飛入起見。當裝鑽孔之鉛網。一切門戶。須裝有彈璜。俾其自能關閉。

一切廁所須依廁所規則（第五章）建造。

▲改造及加造

（二七）房屋之每一加造、改造。或爲任何其他用途而有之任何工作。不論在屋內、屋外、或在屋上者。（除必需之修理不關及任何一外墻或隔墻之建築者外）該項改造、加造、或其他工作。均須依照本規則所適宜於新屋者爲要。未得本局之核准。房屋或其一部。不得改造。或改成另一式樣。爲本規則內關於房屋

分類之規定所不符者。

第一章

牆—弁言

本章之第一及第二兩節。適用於不小於八吋半長之優良而堅實之磚墻。或石墻。或他種硬質而不易燃火材料之墻。其各層之鋪法。均爲平直者。

除照本規則另行核准外。每一新屋。須用優良而堅實之磚、石、或他種硬質而不易燃火材料所砌成之墻包圍之。每一新屋之每一墻基。在厚度足夠之優良混凝土上。該項混凝土須搗堅。每皮並不得厚於九吋。突出墻脚每邊。至少爲六吋。

露棚(Open Sheds)之高度。不逾十六呎。面積不逾四百方呎者。可用經本局查勘員所核准之任何物料及任何方式建造之。

用優良而堅實之磚、石、或他種硬質而不易燃火材料所砌之墻。須砌合得宜。

緊結堅固。並將每層做平。或

(a)用上等灰沙。由上等石灰與清潔之黃沙混合而成。比例應不少於一份石灰。二份黃沙。或他種合宜之材料。或

(b)用水泥。或

(c)用黃沙水泥。比例應不少於一份水泥。二份半黃沙。

墻高逾四十二呎者。下半截須用黃沙水泥砌造。

任何新屋墻身之各部。除專爲建築上之美術飾品。或建造合宜之壁肩外。不得有任何之突出。

住宅之任何一牆。不用上述規定之材料建造。而用本章第一節及第二節所規定之厚度。或本局查勘員核准之厚度砌造者。即可認爲足夠。

若依下列規定。任何新屋之任何一外墻。可建爲中空墻。(Cavity Wall.)

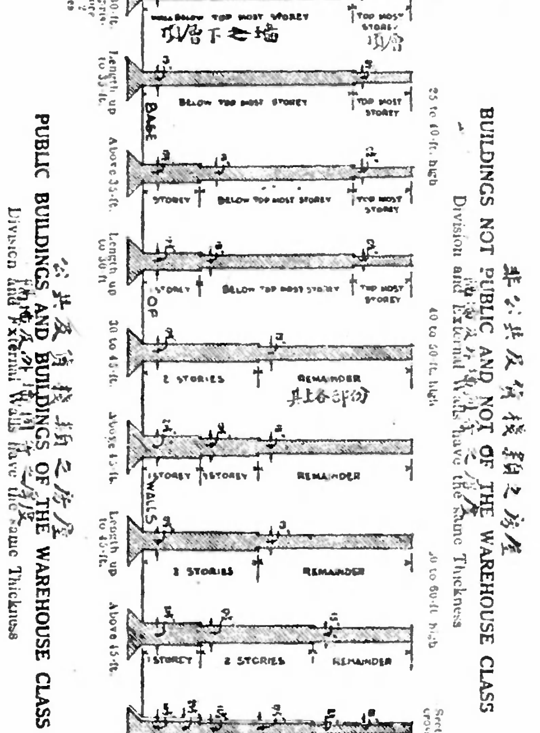
(a)墻之內外部份。被空穴分開。此穴之寬度。不逾三吋。對於流水通氣。均稱適宜。

(b)墻之内外部份。砌合堅固。用有適當力度之白鐵。或塗油漆之熟鐵。或石器。或他種適宜材料所成之夾條(Bonding Ties.)束住。此項夾條間之距離。橫不逾三呎。直不逾十八吋。

(c)墻身每部份之厚度。全部不少於四吋半者。

(d)中空墻之一面。有合于本規則所規定厚度之一墻者。

(e)中空墻用空心混凝土磚塊建造。合於本規則所附鋼骨混凝土第九十一條者。



PUBLIC BUILDINGS AND BUILDINGS OF THE WAREHOUSE CLASS

公共及貨棧類之房屋

Division and External Walls have the same Thickness

The inner, hatched portion of section shews the thickness required for a cross wall 50 to 60-ft. high and exceeding 45 ft. in length. The outer width shows the thickness of an external or division wall of same height and length.

Note.—All cross walls required to be two-thirds the thickness required for an external or division wall.

房屋之高度及牆身之高度與長度須依下列條款而定。

房屋高度之量法如下。

(a)(一)最高一層之高度。當自該層樓板面起量至屋頂。或其他蓋頂之夾條(Tie,)下部止。若無夾條。則至屋桷。或其他支持物垂直高度之一半止。

(二)自最高一層外。其餘每層之高度。當自該層樓板面起。量至其上一層樓板面止。

(b)墻身之高度。當自墻脚面起。量至墻身最高之頂。或三角墻(Gable)之半高止。

有支墻(Return Walls.)之墻。當分析其墻各別之長度。凡墻之長度。當自支墻及外墻、隔墻、或橫墻量起。厚度如本規則所定。砌入支墻之中者。均認爲在分別計算之例。

勒脚之突出部份。不得算在底部墻身厚度之內。除墻身載於鋼骨混凝土之地基或梁桁上。或得本局查勘員之同意外。每墻須有墻脚。分配重量於地基之用。

墻脚最寬部份之突出墻之每邊。至少須等於在勒脚以上該墻身厚度之半。

若無勒脚。則以底部（Base）爲標準。

墻脚凸出之層數若爲一層者。墻脚之頂。不可少於二皮磚之厚度。若爲一層以上者。最下之一層。須有二皮磚之厚度。逐層收進。每一層收進一磚之四分之一。至墻身面。或勒脚面爲止。墻脚底至底部之高。至少等於在勒脚以上該墻身厚度之半。若無勒脚。則以底部爲標準。

每一新屋之每一墻身。與另一墻身相接造成角度者。須與之砌合。角間不得有中空墻。並須建造堅實。

墻垣及烟囱之基礎（Underpinning.）須用磚、或石。以水泥砌成。接達舊墻之全部厚度。並用適當之墻脚。苟欲將墻身加高。其厚度亦須增加。此項基礎。須置在混凝土或他種堅硬建築物之上。作爲地基。全部務須辦理妥善。使本局查勘員滿意。

未通知本局查勘員之前。不得將墻身加厚。加厚屋墻。須用磚、或石以水泥砌造。緊貼於舊有之墻。使本局查勘員滿意。

第一節　非公共性質及非堆棧類之房屋

外墻及分間墻之厚度。不得少於下列每一事件中之規定。

(一)墻身之高度不逾二十五呎者。厚度如下。

如墻身之長度不逾三十呎。並容有房屋不逾二層者。全部高度可用八吋半厚之墻。

如墻身之長逾三十呎。並容有房屋在三層以上者。頂層以下墻身。厚度須爲十三吋。其上部份之厚度。可改爲八吋半。

(二)墻身之高度逾二十五呎。但不逾四十呎者。墻厚如下。

墻身之長度不逾二十五呎。頂層以下墻身。厚度應爲十三吋。其上部份之厚度可改爲八吋半。

墻身之長度逾三十五呎。第一層墻身之厚度。當爲十七吋半。頂層以下墻身之厚度當爲十三吋。其上部份之厚度。可改爲八吋半。

(三)墻身之高度逾四十五呎。但不逾五十呎者。墻厚如下。

墻身之長度不逾三十呎。第一層墻身之厚度。當爲十七吋半。頂層以下墻身之厚度。當爲十三吋。其上部之厚度。可改爲八吋半。

墻身之長度逾三十呎。但不逾四十五呎。第一第二兩層之厚度。當爲十七吋半。其上各部份之厚度。可改爲十三吋。

墻身之長度逾四十五呎。第一層墻身之厚度。當爲二十一吋半。第二層之厚度。當爲十七吋半。其上各部份之厚度。可改爲十三吋。

(四)墻身之高度逾五十呎。但不逾六十呎者。其厚度如下。

墻身之長度不逾四十五呎。第一第二兩層墻身之厚度。當爲十七吋半。其上各部份之厚度。可改爲十三吋。

墻身長度逾四十五呎。第一層墻身之厚度當爲二十一吋半。第二第三層之厚度。當爲十七吋半。其上各部份之厚度。可改爲十三吋。

(五)若任何一層之高度。較本節所規定之厚度逾十六倍者。則該層全部之每一外墻及分間墻之厚度。須加該層高度中之十六分之一。在該層以下之每一

外墻及分間墻之厚度。亦應同樣增加。但此項增加之厚度。當用墩子(Piers.)妥爲分配。其總寬度等於墻身長度之四分之一。

(六)十三吋厚度以下之墻身。內容一層房屋者、其高度自樓板至天幔。或自樓板至屋脊。或至平頂。不得逾十二呎。

(七)除公共房屋及本規則內限定爲堆棧類之房屋外。一切房屋之墻身厚度。須遵照本章本節所具之條規進行。

第二節　公衆房屋及堆棧類之房屋

公共房屋及堆棧類房屋之外墻及隔墻底部之厚度。不得少於下列每項所規定者。並無論任何部份之厚度。不得少於十三吋。

(一)墻身高度不逾二十五呎者。(不論其長度)底部須厚十三吋。

(二)墻身高度逾二十五呎。但不逾三十呎者。底部之厚度須如下列。

墻身長度不逾四十五呎者。底部須厚十三吋。

墻身長度逾四十五呎者。底部須厚十七吋半。

（三）墻身高度逾三十呎。不逾四十五呎者。底部之厚度須如下列。

墻身長度不逾三十五呎者。底部須厚十三吋。

墻身長度逾三十五呎。但不逾四十五呎者。底部須厚十七吋半。

墻身長度逾四十五呎。底部須厚二十一吋半。

（四）墻身高度逾四十五呎。但不逾五十呎者。底部之厚度須如下列。

墻身長度不逾三十呎者。底部須厚十七吋半。

墻身長度逾三十呎。但不逾四十五呎者。底部須厚二十一吋半。

墻身長度逾四十五呎者。底部須厚二十六吋。

（五）墻身高度逾五十呎。但不逾六十呎者。底部之厚度須如下列。

墻身長度不逾四十五呎。底部須厚二十一吋半。

墻身長度逾四十五呎。底部須厚二十六吋。

（六）墻身在頂部及頂部以下十六呎內。其厚度須爲十三吋。如墻身建造實心達該墻每邊之直綫。並連頂部以下十六呎者。在底部與頂部以下十六呎之中

間。不得少於該項厚度。

(七)公共房屋或堆棧類房屋之任何一層。如墻身爲本章所規定之厚度。而小於該層高度十四分之一者。該墻身之厚度須增加至該層高度十四分之一。該層以下。每一外墻及隔墻之厚度。亦應同樣增加。但此項增加之厚度。當用墩子妥爲分配。其總寬度等於墻身長度之四分之一。

(八)公共房屋或堆棧類之房屋之任何一墻之墻身厚度。若非用上述規定之材料建造而能符合本章條款內所規定之厚度。或本局查勘員可核准之厚度者。卽認爲已足墻身之厚度矣。

第二章　避火材料

下列爲本規則所定之避火材料。

(一)爲構造避火具及樓梯。以防火患起見。

(a)磚料須用上等燒透而堅硬之磚。砌成砌合得宜。並塊塊黏牢。

1. 用上等灰沙由上等石灰與清潔之黃沙混合。
2. 用上等水泥。或
3. 用水泥與清潔之黃沙混合。除關於鋼骨混凝土及建築用鋼之規則特許者外。

(b)花崗石及他種質堅耐久適用建築之石料。

(c)鐵、鋼、及銅、但用為任重、桁柱子、或他種建築物之時。須妥為庇護。使本局查勘員滿意。

(d)石板、瓦、磚及磁磚為舖面及壁肩之用者。

(e)扁石（Flagstones.）用作拱圈上之樓板者。惟該扁石之下面。不得外露。並不得僅支撐其兩端。

(f)碎磚或瓦與黃沙及沸化之石灰混合而成之混凝土。或碎磚、瓦、石片、砂礫、或煤屑、上等水泥而成之混凝土。

(g)鋼或鐵與混凝土所成之任何一混合物。

(二)爲特種用途。

(a)關於樓板及屋頂。

磚瓦磁磚或混凝土。如本規則第三章所合成者。其與鋼或鐵所結合厚度。不得少於四吋。

(b)關於屋內分間壁。圍及樓梯與走廊者。磚工之最少厚度。約爲八吋半。如爲磁磚混凝土或他種不易燃火之材料者。其厚度不得少於四吋。

(c)一切避火門及窗。須依本局查勘員核准之材料及樣式建造之。

(三)其他任何材料。爲本局查勘員隨時核定。認爲避火者。

第三章 灰漿及混凝土之混合法

種類	用途	規則條款	成分
黃沙水泥	塗刷廁所之牆	二十五	水泥一份黃沙二份半
水泥混凝土	凝結屋址	五	水泥一份 黃沙二份 石子三份

陰溝做底	二十四	同上
明溝敷面	二十四	同上
舖廁所地面	二十五	同上
屋頂	十二	同上
舖廚房 食品房及空場地面	二十五	同上
做地基（參閱第一章）		水泥一份　黃沙二份半 石子五份
柏油混凝土		
凝結屋址	五	每方用四分之一吋之石片與十咖倫熱柏油混合其一方之厚度爲三吋

第四章　規定載重用之根據表

▲地基

（一）基礎下泥土載重力每方呎不得逾一千七百磅。

▲樓面及屋面之載重

（二）樓面之載重。須遵下表之規定爲依據。

用爲全部或一部之樓面每方呎載重磅數。

家用之房屋（非下列之一者）……七〇
收容所內房間……七五
普通寄宿所內之臥室……七五
醫院內病室……七五
旅館內之臥室……七五
工作房屋內房間……七五
其他類似用途之房屋……七五
寫字間……一〇〇
其他類似用途之房屋……一〇〇
藝術展覽室……一一二
大小禮拜堂……一一二
學校中之教室……一一二

堆棧類房屋之每一樓面。非爲上述任何用途之一。用其全部或一部份者。

不得少於……………………………三〇〇

樓梯、平台、及走廊

住宅……………………………一〇〇

寫字間及各種房屋………………二〇〇

堆棧類房屋………………………三〇〇

(三)屋面上所有加上重量。(包括移動重量及氷雪)應照平面計算每方呎爲二十五磅。

屋面上風之壓力。當依照第八條計算。

(四)若屋面或樓面上所有載重。超出前所規定者則超出之重量。當計及之。集中重量(Concentrated Load.)不得置於任何一房屋之任何一樓面上。除有加添之建築物。使該集中重量分佈於一面積(Area.)之上而該分佈

之重量不逾第四章所規定該項樓面能載重之重量外。若任何一樓面上。所擬載之加上重量。未經本規則所規定者。該項重量。當計及之。

(五)如裝有震動較輕之機器。則所載之重量。當較規定者加百分之二十五。若裝置震動較重者。則當加百分之五十。若因機器力而激生滾動重量者。該重量須作爲固定重量。較現有滾動重量加百分之五十。

(六)板墻及他項建築物之加於樓面及屋面上者。可包括於加上重量內。惟該項樓板或他項建築物之底部。每方呎之重量。不得越過該樓面或屋面每方呎面積所許載之重量。較重之板墻及他項建築物。須另行計及之。

(七)計算兩層以上房屋之地基、柱身及墻身上所載之總重量。除屋面及最高層樓面之載重。按全數計算外。以下每層載重。當照下列遞減之。最高層下之一層。按前述規則。可遞減該層樓面載重百分之五。其再下一

層。可遞減百分之十。餘則依此類推。每層遞減以百分之五至百分之五十爲度。以下每層樓面。均須以百分之五十計算之。

上述之遞減載重。不准用於堆棧類之房屋。

▲風力

（八）在一切房屋設計之時。須使建築物之突出全部能安全抵禦任何方向之風力。每方呎不得少於二十磅。

一切建築物。或關於房屋之任何附屬物。如樓塔。或其他置於屋面。或接近屋面之水溝。須在設計時。使該建築物之突出全部。每方呎不得少於能安全抵禦四十磅之風力。

設計外墻之每一段 (Panel.) 能安全抵禦者。在本規則風力之外。

▲墻身壓力

（九）每一外墻之每一段能安全抗禦者。每方呎所受之壓力如下。

家用之房屋……………………………二十磅

公共房屋……………………三十磅
堆棧類房屋………………八十磅

橫墻及隔墻中之每一段之能安全抵禦者。每方呎所受之壓力如下。

家用之房屋………………二十磅
公共房屋…………………三十磅
堆棧類房屋………………八十磅

若加於墻身之壓力。超出上項所限定者。則當計及之。

▲建築材料之載重

(十)爲計算地基柱身、墩子、墻身、屋骨架、任重及他種建築物之重力起見。房屋建築材料之重量。須依下表計算。

	每立方呎
花崗石……………………	一六五磅
寧波沙石…………………	一五五磅

青色或紅色磚砌於黃沙水泥或
—黃灰沙中者……………………一一二磅
磚及灰漿混凝土…………………一一二磅
煤屑混凝土…………………………九五磅
普通水泥混凝土…………………一四〇磅
鋼骨混凝土…………………………一五〇磅
泥……………………………………一一〇磅

其他建築材料。不列於本表者。須按其實在之載重核計之。

第五章　廁所

（一）爲合于本規則之意義起見。下列字句各有特定之用意。

糞溝。（Soil Drain.）爲房屋墻身外平放之總溝及其支溝。

糞管。（Soil Pipe.）爲伸出屋面之垂直管子。接受有或無衞生用具之廁所

一處或多處之洩流糞之管子。

放水管（Waste—Pipe.）為接受除廁所外。任何衞生用具所洩流水之管子。

反虹吸管（Anti-Syphonage.）為任何特別之管子。用以阻止存水彎管。及復返之壓力。

原有房屋（Existing Building.）為非新之房屋。

（二）凡擬建造關于房屋內廁所及（或）糞池（Cesspool.）者。須將擬造廁所及（或）糞池之平面圖及剖面圖。送交本局核准。圖樣上之比例尺。不得小於一吋等於八呎。並須示明。

（a）擬建廁所一處或多處。糞池一處或多處之地位。

（b）凡屬於糞池一處或多處之一切糞溝、糞管、放水管及反虹吸管所有之線及水平線。其比例尺。每吋不得小於二呎。並須連同足尺詳圖。

（三）圖樣須備兩份。一份須用墨水繪於蠟布紙或晒印於布紙上。經核准後。其一

留存本局副本發還。加蓋工程處印章。卽認爲業經核准。發給執照。建築時。須將蓋印之圖樣存於建築之所在地。以俟本局之查勘員或授權之助理員查閱。該員等於建築時。得自由出入查閱。該廁所及糞池毋論有無本局之查閱。凡請領執照者。對於本規則事項。隨時須負履行及遵守之責任。

（四）請領建造廁所及（或）糞池之執照。須用本局特備之請照單。可至本局查勘員之辦公室索取。不收費用。

（五）在洋涇浜北首上海外國租界範圍以內。廁所內之排出物。不准用濾積法（Sedimentation Of Filtration.）亦不准用殺菌法（Bacteriological Methods.）處理之。

（六）關于華式房屋之內。不許建造廁所糞池。

（七）凡任何原有之廁所內新裝或已裝之衞生用具。接通任何一糞管或糞溝者。須遵照本規則之規定。其所裝之衞生用具。猶如新裝一式。適合于本規則。

（八）（a）此後關於房屋內廁所之建築。至少須有一邊爲外墻。

(b)關於房屋內之廁所。在其一牆上須開有一窗。面積不得小於四方呎。該窗之全部或一部。須能開直。以通外面之空氣。

(c)在例外之事件中。本局可酌量情形。變通辦理。

(九)關於房屋內之廁所。須備能容水三咖倫之積水器。為冲洗之用。該積水器、與家用任何之積水器須有區別。並須兩相分開。其構造及裝置。須使水能供給廁所之用。除冲洗用之積水器外。所有房屋中之任何一水管及廁所中衛生用具之任何一部份。二者之間。不得直接聯合。積水器之構造。須能放出全部之容量。旋卽滿齊。並須裝有表示機(Telltale.)於屋外明顯之地位。為滿盈時放水之用。

凡廁所中之衛生用具。接通有適當容量之積水器。專為冲洗廁所所用者。須符合上述之條例。

(一〇)如該項冲洗所用積水器之每一管子、水皿、與面盆。或他項容積器。所接連之任何一部份。其內直徑不得小於一吋又四分之一。或用本局查勘員所核

准較大之直徑。全視積水器所裝之水平線爲轉移。

（一一）每一廁所中須備有不滲水材料製成之面盆。或他種容積器。樣式與種類。須由本局核定。該項面盆或容積器之下。不得建造或裝置他種類似之物。

（一二）每一廁所中。須備適當之衞生用具。與水皿、面盆或他項容積器。接通流水。以便沖洗該水皿等清潔。並可由其中或接近隔氣瓣中移去所有之任何固體。或液體汚物。

（一三）房屋中建造之每一廁所。須備適當之糞管。以便將任何固體或液體之排洩物。流入糞池內。該糞管須裝於墻外。裝置穩固。用鉛或厚熟鐵製成。若在例外事件中。該項糞管依本局之意見。當裝於屋內者。則須用鉛質製成之管。而連有適當之鉛質接頭。並裝於易見之地位。

（一四）每一該項糞管。須用核准之八磅鉛質尖頭釘釘牢於墻上。每長十呎用三隻。若有鉛質之糞管。不能不放平者。該管切勿使其下彎。

（一五）熟鐵管須用核准之抓鈎　(Holderbats.)　裝置於該屋墻上。其接頭處

(Socket.) 與墻面之間至少須有半吋淨之距離。

(一六)(a)每一糞管之裝置不得與水落管、小便管、或放水管相接。在該項管子之中。或該項管子與水溝相接之間。亦不得有任何隔氣設備。

(b)每一糞管內之直徑大小至少須有四吋。除必須有彎或有角外。均當全部向上。用熟鐵糞管者。凡遇有丁形部份或彎轉部份時。須備有核准之清潔門。(Cleaning Door.)

(c)每一糞管不論裝於屋內或屋外。其爲鉛質製者之重量或爲鐵質製者之厚度與重量均須與其長度及其內部之直徑成爲比例如下。

直徑	鉛質	鐵質	
	每十呎長度之重不少於	其厚不少於	每六呎長度之重量(包括接頭處及插口接頭處之厚不得少於四分之一吋)不少於
四吋	八十磅	$\frac{5}{16}$吋	五十四磅
五吋	九十二磅	$\frac{1}{4}$吋	六十九磅

六吋	一百十磅	十吋	八十四磅

(d)無論如何。若糞管過其長度之半。僅作爲通氣用者。該管之用作通氣部份。得酌減其直徑及重量。並用本局核准之材料製成。

(e)熟鐵糞管中之每一接頭之深度。不得少於二吋半。並須用紗線及鎔鉛塡塞其漏縫及環形之空間。鉛質糞管爲四吋管者。其寬度不得少於四分之一吋。若爲五吋及六吋管者。其寬度不得少於八分之三吋。所有熟鐵管。均須同一中心(Concentric.)並光滑而毫無阻礙。

(f)每一糞管須裝出屋簷之上。自該管之開口一端垂直量起。離任何二十呎以內之窗之上。其高度不得少於五呎。藉以放出臭氣。不致有碍。

(g)每一糞管及糞池之構造。須能抵抗每方吋二十磅之壓力而不致漏泄。

(一七)若接通一根糞管之廁所。不止一處。則各廁所須於最高者之下。裝一反虹

吸管。以作通氣之用。其高點與糞管之項同。或與最高之廁所上之糞管相接。該項反虹吸管各部份之內直徑不得小於二吋。並須與糞管、枝管、或隔氣設備相接。其相接之點。離隔氣設備之最高部份及在接近糞管水塞（Water Seal.）之一邊。不得少於三吋。亦不得多於十二吋。通氣管與糞管之枝管。或隔氣設備間之接頭。須隨順流方向而裝置之。

（一八）反虹吸管須用鉛質或熟鐵質製成裝置於房屋之外。但於例外事件中。本局認爲合理者。得變通辦理。

（一九）不論裝於屋內或屋外之每一通氣管。其構造應如下列規定。若爲鉛管。其重量每十二呎長。不得少於四十五磅。若爲鐵管。其厚度不得少於十六分之三吋。而其重量每六呎長。不得少於二十五磅。凡接頭之關於該項反虹吸管者。其構造則以反虹吸管視爲糞管。

（二〇）每一糞管及任何反虹吸管之開口一端。須備有項蓋。其樣式由本局查勘員核定之。

（二一）鉛質隔氣設備或管子與鐵質糞管或糞池間之接頭處。當插入銅質。或他種摻合金屬質之套管。並用紗線及鎔鉛。塡塞其漏縫。若該項鉛質之隔氣設備或管子接通一鐵質之糞管。而用同樣適當及有效方法者。卽認爲勝任矣。

（二二）若須用石質或半玻璃化質之隔氣設備。或管子接連鉛質之糞管或接連與糞池接通之放水管或隔氣設備者。其間當具有銅質、或鉛質、或他種攙合金屬質之接頭。將該項石質或半玻璃化質之隔氣設備或管子。插於其內。並用上等水泥妥爲接縫。凡該項接頭須與鉛質之糞管、放水管、或隔氣設備相接者。當用金屬質之接頭。若該項石質、或半玻璃質之隔氣設備。或管子與鉛質之糞管或放水管相接。用同樣適當及有效之方法者。卽認爲勝任矣。

（二三）（a）關於房屋所裝置之每一糞池。爲便於洗淸起見。其式樣與地位。須使到達便利。移去該項糞池所有之容積時。不得經過任何房屋。

（b）關於房屋所裝置之每一糞池。須備有鐵質或他種金屬質之正直吸水管子。內直徑爲四吋。裝以所核准之靑銅白鐵挖成之接合節與項

蓋該項糞池除造於八呎寬糞車易達之地位外。須備有不漏氣之吸收管。及上述之接合節直徑爲四吋。裝接於該項糞車能達之最近地點。該管之長不得逾一百呎須備有相當之淸潔眼(Cleaning Eye.)或檢查門。(Inspection Door.)

(c)關於房屋所建之每一糞池。須用鋼骨混凝土。或他種爲本局查勘員所核准之永不透水材料建造之。

(d)關於房屋糞池。其深度在公路地平線之下。不得超過八呎。並須建有曲線之底。或循序之坡勢。不少於十分之一。通至積糞坑。(Sump.)該項糞池內部之轉角處。均須修圓。

(e)關於房屋中所建之每一糞池其建造須合於下列規定之最小容量。

	三處或以下之廁所。蓄水箱之容積。	三處以上。每加一處之容積。
寄宿所　會所　旅館　或雜貨商店	六十立方呎	十五立方呎
寫字間	六十立方呎	十二立方呎

住宅或住宅類者	六十立方呎	二十立方呎
工廠	至少之容積爲二百七十立方呎。	廠內僱用之人數。或住於廠內之人數。在一百以上。每加一人當加容積三立方呎。

(f)關於房屋之每一糞池。須備有雙套密閉進人洞蓋。(Manhole Cover.)其式樣須經本局查勘員核准。爲該糞池通氣起見。須用與其連接之管或糞池通氣。並須與糞管或糞溝相接。

(g)每一糞池之建造。不得用陰溝。或任何公溝。或其他出路接通之法。

(二一四)房屋或因建築。或因改造關係。致糞池成爲不需用者。該溝之業主。當使該糞池中之糞物除清。該糞池之地板、墻身、頂部及所接通之各種管子。能移去者均須移去之。將該糞池、及其未移去之墻身。用上等混凝土。或適當之清潔乾土、磚、煤屑、或他種清潔之材料填塞之。上面再蓋六吋厚之上等混凝土一層。

(二一五)任何房屋之業主。當使屋中廁所、糞池、及附件之靈驗。並維持其修理。

（二六）任何房屋中之住戶。當使屋中之廁所。完全淸潔。時加冲洗。使與衞生無碍。切不可令廁所內之容積外溢或浸塞。

●關於戲院等之特別規則

（一）本規則適用於一切戲院、公共集合之房屋、房間等。嗣後建造爲開演戲劇或電影之用者。亦適用於一切公共集合之房屋、房間等。嗣後建爲公共跳舞、奏音樂、或類似之他種公共娛樂之用者。

本規則內所指「該項房屋」係指上項性質之任何一種房屋。須領執照者而言。

▲屋址之四週界址

（二）擬建造該項房屋之任何一種者。須用書面向本局請求。述明擬建房屋之性質及本人對於該項事業利益關係之程度。該項請求書連同地形圖同時呈交。在圖上當表明該屋之地位。對於隣近任何房屋在表演時之情形。以及與

接近公路之關係。比例尺每吋不得小於二十呎。

若本局認爲該項請求書中之屋址適當。卽可發給建築該屋之執照。（須依照西式新屋及後開之一切規則辦理）

惟本局有全權或允許。或駁斥該項請求書中所述之建築。

爲遵照本特別規則第九條之規定。若必須加添小路者。卽用私路亦可通融。該項小路歸該項房屋之業主管理。其寬度不得少於十呎。倘寬不及二十呎者。除依照第四條之規定外。不得與隣近房屋之門。或他種開洞處往來。並不得俯視該項小路之任何部份。

▲該項房屋不得建造於其他任何房屋之下。或其頂上。

（三）除得本局之同意外。該項房屋內有戲台及用佈景或用開演電影者。不得建於其他任何房屋之下。或頂上。其內亦不得有宿舍。但依據第五條規定者則除外。

▲墻身中或屋面上之窗洞

（四）除建造一磚墻。依照西式新屋所規定之墻身厚度。介于該項房屋與其鄰屋之間。其高度離該項房屋之墻身中或屋面上所有窗洞之頂。至少有六呎者外。不得在距離他屋十呎以內。開有窗洞於墻身中或屋面上。若本局認爲必要時。同樣之墻須建造於該項房屋之任何一窗洞與鄰屋之任何一不避火之建築。或材料之間。

▲墻身

（五）該項房屋須用磚、石、或本局查勘員核准之其他材料所造成之外墻、或隔墻包圍之。（參閱西式新屋規則第一章第二節）若該項房屋僅爲其他房屋之一部份者。須用避火材料所砌成之隔墻。與其他部份隔離。式樣應由本局查勘員核准該項房屋之任何部份。亦不得俯視其他隣近部份。蓋本局以其易於傳火入該項房屋之故也。

▲樓板、（Floors.）層級（Tiers.）

（六）在該項房屋之全部座位處之樓板、層級、及屋頂。均須用避火材料構造。（參

閱第二章第二節）

（七）除該項房屋面臨公路。而公路之最少寬度。在五十呎以上者外。奏樂處後之座位（Pit.）之地面以上。包括邊廂在內。不得有兩層級以上之座位。每級之斜度與地面相交之角度。亦不得超過三十五度。在第一層級座位下之地板。及每一其他層級與其上天幔間之高度。平均不得少於十二呎。直量之高度。最少爲十呎。

▲奏樂處後座位。及正廳座位之地平面。

（八）在該項房屋之全部奏樂處後之座位之地板。或無該項座位。卽正廳座位之最低部份之地板。較最近公路頂部之地平線。不得低於十二吋。

▲進口及太平門

（九）除正門或其他進口外。如該項房屋內。每一層級或每一層所容之人數不滿五百人者。須備不在同一地點之太平門二處。如人數在五百人以上者。每增加二百五十人。或以內者。須添備太平門一處。該項太平門之寬度。在兩墻身

或兩扇門開時任何一點之距離。不得少於五呎。每一層或每一層之太平門二處須彼此遠離。通至不同之天井或公路之中。

如每一層或每一層級所容之人數在三百人以內者。除正門或其他進口外。須備四呎寬之太平門二處。若任何一層分爲數部。而各部交通不能自由往來者。則各部份須備有如上規定之太平門。直通過道在任何一層上。如建有包廂者。則每一包廂至少須有太平門一處。直通過道。計算該項房屋之每一層或每一層級或每一層級之一部份所容之人數。當顧及立觀之地位。與坐下之面積。

太平門之設置。須自每一層或每一層級之各部。具有出路。直通天井或公路。

▲走廊之建築及寬度

(一〇)凡該項房屋中之每一穿堂、(Lobby.)走廊、(Corridor.)走道、(Passage.)當用避火材料建築之。(參閱第二章第二節)其最狹點。須有太平門規則內所規定之寬度。

▲斜坡面（Incline.）

（一一）於可能之處。當造斜坡面以代踏步。惟走廊、走道、或通道、所用斜度。當由本局查勘員核准。

▲凹進之處（Recesses.）及墻角（Corners.）

（一二）在樓板五呎以內。走廊或走道之墻身中。不得有凹凸部份。而在此高度內。所有之墻角。均須修圓。

▲門堂（Vestibules.）

（一三）除正門進口外。該項房屋內當備有門堂。通至不滿三層之層級或樓層（該項層級或樓層分作二部份或數部份者）如不滿三部份者。得與一處門堂接通。

所有門口或走道。由門堂達至天井或公路者。其總寬度至少須較太平門規則內所規定通至該項門堂之太平門大三分之一。

▲大衣室

（一四）該項房屋中之走廊。不得用作大衣室。備有大衣室之處。須使用者不妨及任何太平門。或走路之進出。

▲售票處

（一五）售票處之所在。須不妨及任何太平門。或走路之進出。

▲樓梯

（一六）該項房屋中任何層級。或其一部份。如所容之人數。不逾三百者。爲聽衆所用之樓梯。最狹部份。不得少於四呎。容人之數在三百以上者。不得少於五呎。此項樓梯、踏步、平台、均須用避火材料建築之。（參閱第二章第一及第二兩節）踏步之寬度。至少爲十二吋。踢板之高度。至多爲六吋。並不得有斜形之梯級。每一梯階。不得多逾十五步。亦不得少於四步。該項踏步之梯階。須妥爲支撑。並與本局查勘員之意旨符合。如爲兩梯階以上。每階有十五步無轉彎之樓梯者。須有至少四分之一之地位。爲平台之用。在兩梯階間之平台。其深度至少須與樓梯寬度相等。

所有平台之建築須使本局查勘員滿意。

踏步及平台之兩邊。須備繼續不斷之扶手。以堅實金屬之托翅（Bracket.）裝置於墻上。惟該項扶手。不得有三吋以外之突出。

梯階回轉處之小柱頭（Newel.）墻須砌成螺旋形。使扶手轉彎處。不致突出於平台之上、

距離地板五呎以內。該項樓梯之墻身。不得有凹凸部份。同樣高度內之墻角。均須修圓、煤氣燈或電燈之裝置。高出踏步或平台。不得少於六呎九吋。

▲太平門及內部之門戶

（一七）該項房屋內之一切門戶。用爲公共太平門者。須備有兩扇。並均能向外開啓。通至天井或公路。一切內部之門戶。於開時。須不妨及任何通道、走道、樓梯、或平台。踏步梯階之上或其下。不得開有門洞。惟備有三呎寬厚之正方形平台。及平台大於門之寬度。而介於踏步與門口之間者則可。所有太平門用門（Bolts.）者。須用自動門。式樣及地位須由本局核准。若該項太平門用爲進

口者。則可裝槓杆（Lever.）或他物裝於核准之地位。一切門戶及入屋之大門。均須兩面可開。並朝內開時。可靠墻鎖住。

除上述外。一切鎖門、鎖門閂。或其他於太平門有碍之物。均不得裝於任何門、大門、或欄柵之上。

▲太平門等之標明

（一八）該項房屋中之一切太平門及其他門戶。或洞口。用爲公共太平門者。須用六吋字樣標明之。使本局查勘員滿意。此項標明。如屬可能。當漆於該門或洞口上。在樓板面之上。其高度至少爲六呎九吋。爲觀衆所能望見之處。非太平門亦須照太平門上格式。標明非太平門。使本局查勘員滿意。用燈光照亮「太平門」及「非太平門」之字樣。（若屋中容有華人觀衆者。上項標明須中英文並用。）

▲圈圍（Enclosures.）

（一九）除本局認爲必要。或戲院中以作游走廊（Foyer.）或通堂之用途外。該

項房屋內不得有圈圍作爲公共聚樂觀劇外之用途。

▲走道

（二〇）於座位分開之處須備有走道。計量每排座位自走道起。不得有逾過十二呎之座位。該項走道長不過二十呎者不得狹於三呎六吋。在走道上。不論爲永久或爲暫時均不得裝有矮門、門閂、栅欄或他種妨碍走道之物。

▲座位

（二一）在該項房屋內全部之座位。如爲無背或無擱臂者。其深度不得淺於二呎。寬度不得狹於一呎六吋。若爲有背或有擱臂者。其深度不得淺於二呎四吋。寬度不得狹於一呎八吋。無論何式座位。在前面椅背與後面座位之前部。須有不少於一呎深之空地位。

▲椅

（二二）在該項房屋內之座位。如非裝於地板上者。須以直板釘牢。一排不得少於四椅。亦不得多於十二椅。

▲戲台（Stage.）及其前部之墻（Proscenium Wall.）

（二二三）在該項房屋中建有戲台者。當砌戲台前部之墻與觀劇處隔開。（除本特別規則另有規定者外）該項墻身當用堅實磚料砌就。其厚度不得少於十三吋，並砌出屋面之上至少爲三呎。此等高度之量法，與屋面之斜度成爲直角。並往下直達台下之堅實地基。

戲台須與該屋中之其他部份隔開。但有本特別規則內規定之墻，其厚度等於西式新屋規則內所定之隔墻而砌出屋面如本規則所定者得以除外。

▲台口（Proscenium Opening）

（二二四）除台口及戲台兩對面開洞外。在戲台前部之墻中，不得有二處以上之開洞。該項開洞之面積。不得逾過二十一方呎。

在戲台與該項房屋任何其他部份之間爲進出之洞口。不得有超出二十一方呎之面積。該項每一洞口處。須備有爲本局所核准之避火門及門樘子。戲台前部之墻中所開有之洞口。最低部份。不得較戲台地板面高出三呎。

▲台口之裝飾物

（二五）台前開洞處所有之一切裝飾物。須用避火材料建築之。

▲台上太平門

（二六）戲台上當另闢太平門。直通天井或公路。

▲台上燈光

（二七）戲台上祇准用電燈。但備用之煤汽燈亦須裝置。

▲台前之戲幕

（二八）台前須備避火材料製之戲幕。爲垂下之用。該項式樣、構造、及齒輪聯動機之裝置。暨射水於幕面之設備。均須由本局核准。

▲台頂

（二九）台上之空間須有足夠之高度。使一切佈景及避火之戲幕。可上升至台口之頂。直而不捲。

台頂當不用避火材料或重料建造。並在其後部開有一洞或數洞。洞之底部。

須等於戲台面積十分之一。

該項開洞處須蓋玻璃。厚不逾十二分之一吋者。下面當用細鉛絲網保護之。

此項開洞處之遮蓋物。須能在割斷或燒斷一根繩時。即可全開此項繩索之中。當插保險鏈節。（Link.）該項繩索之地位。須由本局核准。台頂上亦須裝有適當之通氣蓋。（Exhaust Cowls.）

▲邊台

（三〇）該項房屋之邊台地板。須用避火材料建築之。（參閱第一章第一節）使本局查勘員滿意。

邊台及鉄杠（Gridiron.）須用避火材料建成適當之出路。使本局滿意。

▲化裝室

（三一）若屬可能。化裝室須設于另一房屋內。或用隔墻與該項房屋隔開。僅留爲本局所核准之過道。化裝室及通至該處之樓梯。均須用如第二章第一節所規定之避火材料建造。並須接另一太平門。直通天井或公路。化裝室區內之

太平門祇可裝用自動門。每一化裝室須與外面之空氣流通。使本局查勘員滿意。在戲台下不得設有化裝室。須分備足用之廁所。爲男女演員及湊音樂班人等之用。小便處爲男性所用。此項設備。須使本局查勘員滿意。

▲衛生器具設備

(三二)該項房屋內。每一公用部份以及職員所用部份。須分備男女足用之廁所。及男子小便處。使本局查勘員滿意。

小便處須裝置每人單用之尿斗。並備有足用之器具。使有充分之水量用於該小便處之各部份。該項用具須與自來水接通。時常通水有效。此項大小便所之裝置及構造。須使本局之查勘員滿意。地面須以水泥或他種適宜之材料鋪之。依照第三章所規定之各條辦理。

▲作場佈景間等

(三三)與該項房屋相連之作場、佈景間、及儲藏室等。須用不少於八吋半厚之磚墻。彼此隔開。其地位由本局核定。

該項牆身中之開洞處。須裝設避火門。

作場等處之地板及天幔。須用避火材料建築之。（參閱第二章第二節）

一切該項房間須能通氣。使本局查勘員滿意。

▲兩種燈光　(Duplicate Lighting)

（三四）該項房屋中之全部。須有電燈及煤汽燈之兩種設備。供給戲台上與觀劇場、走廊、走道等處。當各自分開。在奏樂處後之座位及每一其上層級。與一切走廊樓梯之間。須備有二個以上之煤汽燈。地位由本局核定。此外尙須備有二個以上之煤汽燈。裝於戲台及太平門處。

化裝室區內。須由戲台及觀劇場兩處供給電光及煤汽燈光。俾偶一失效時。該部份不致黑暗無光。

該項房屋內每部份主要之燈光。當用電燈。惟邊台處、化裝室、觀劇場、走廊、走道、太平門、以及其他各處。須用相當之煤汽燈光。裝設之位置。由本局核定。

▲煤汽燈光

（三五）墻上突出之煤汽管。均須裝以托翅。觀衆可及之煤汽燈龍頭。須以玻璃罩保護之。煤汽燈龍頭在不避火材料三呎以內者。當裝有不易燃火材料之燈罩。台前之脚燈。須用鉄絲罩保護之。

該項房屋之外部。當備有關閉龍頭。地位由本局核定。俾必要時。可將煤氣關住。

▲電影院內之地燈

（三六）擬演電影或同等表演。須備有地燈。裝於座位之兩端。使觀衆在開演時間。可照亮所有之踏步。此項裝置。須使本局滿意。

▲電影院內觀劇場中之燈

（三七）觀劇場內每一部份。當照有足亮之紅色燈。或他種核准之燈。俾在主要燈光全關時。觀衆得見座位之排數及走道。

▲燈光之管理

（三八）該項房屋內須備有管理觀劇場、走廊、樓梯、及太平門等處燈光之總機關。

裝置於接近正進口較爲便利之地位。使本局滿意。

▲通氣

(三九)該項房屋之各部。須充分通氣。使本局查勘員滿意。一切擬開之氣洞。當詳細註明於呈交本局核准之圖樣內。觀劇場內之出氣洞。若本局查勘員認爲必要。須裝設電扇。

▲天窗之玻璃

(四〇)該項房屋內之天窗及屋面窗。如爲易於破碎者。須於其下裝置細眼鉄絲網。

▲壁爐或火爐

(四一)該項房屋中觀劇場或戲台之任何一部。不許建造壁爐。如其他任何一部裝置明火爐者。須以堅實而網眼不大於一吋半之鉄絲護攔。全部保圍之。使本局查勘員滿意。

▲水汀

(四二)該項房屋須用本局可以核准之方法生有水汀。生水汀之方法及其位置，均須詳載呈交本局核准之圖樣內。

▲水汀間

該項房屋中之水汀間。須用磚或混凝土之墻。及混凝土之天幔。與該項房屋隔離。(參閱第二章第一節及第二節) 水汀間之進口。須自該項房屋之外部進出。

▲戲台之臨時擴大

(四三)若因開演任何劇本。須將戲台臨時擴大於觀劇場之內者。該擴大之建築及每一部份。須由本局查勘員核准。

▲電話

(四四)每一戲院及其他領照開設公共娛樂場所。如爲本局認爲必要者。須與中央救火會接通報警電話。此項電話裝置之地位。及屋內指示之數目。(Number of Points.) 須由救火會長官決定。裝費及電話費。須歸租戶自理。

▲太平龍頭

（四五）該項房屋內須備有與自來水廠總管接通之救火總管、抽水機、太平龍頭。其數目與地位須經本局核定。

▲救火帶及抽水機

每一救火龍頭。須備有足用之皮帶及零件。式樣應如本局救火會所用者。手搖抽水機及其他小模型救火具。亦須照本局所示配齊。

▲電影放映室

（四六）若屬可能。電影放映室當設於觀劇場之外。此室之牆身、天幔、地板、須全用避火材料建築之。（參閱第二章第一節及第二節）其厚度不得少於四吋。此室之高度。自地板至天幔。不得少於八呎。裝設一機者。其深度與寬度不得小於六呎見方。裝設兩機者。其深度與寬度不得小於六呎乘八呎之面積。此室之進口。不得自觀劇場開入。亦不得使觀劇場內可遙見。須裝兩扇自關避火門。可自向外開啓。在兩扇之間。須有充分深度之小室。將之隔開。俾司機

者在未開一扇之時。將另一扇關閉。此室前部墻身之開洞。每一機不得開有兩個以上之洞。
該項洞口處。須裝有自動關閉小門。其材料及構造。須經本局核准。
此項室內。須備與外面空氣之出入口二處。每小時至少能換氣十次。
此室內除司機者所坐之鐵椅外。不准有任何種類之凳桌。不論暫時或永久之存放。
必經此室之管子、電線。須密封妥當。使本局查勘員滿意。
此室之門洞口。及接縫處之構造。須能阻止該室中之烟。不散入該項房屋之任何部份。
此室之內。祇可用電燈。

●旅館普通寄宿舍及公寓之特別規則

本規則適用於此後建築旅館、普通寄宿舍、及公寓爲開放公共之用者。

本規則內所用之「該項房屋」一　即爲上述任何一種性質之房屋。

▲旅館之定義

每一房屋或其一部。將欲或作爲供給居住。或旅客膳宿之用。並容有公共餐室。或咖啡室。或二者俱備。且於第一層之上有十五間以上之臥室。或十五人以上之設備者。是爲旅館。

▲普通寄宿舍之定義

任何房屋或其一部。租借作爲寄宿。或房間之任何一部。出租任何人。入內寄宿者。是爲普通寄宿舍

▲公寓之定義

任何房屋。或其一部。將欲或作爲租借三個以上之家庭。爲住宅之用。或任何一層上容有二家以上之租戶。惟廳、堂、樓梯、或其他一部份公用者。是爲公寓

▲樓板

該項房屋或其一部份。如在他項房屋之上。(除寫字間或住宅外)其樓板須

用避火材料（參閱第二章第二節）建造之。與他項房屋隔開。

▲樓梯

該項房屋之樓梯。無論在屋之內外。除僅爲業務而用者外。須以避火材料建造之。（參閱第二章第一節）其數目及式樣須依照本局認爲合宜之意旨爲斷。

▲電梯間

該項房屋中之電梯。除在繞梯之樓井中外。須以不少於八吋半厚之磚墻圍之。（以水泥砌就）或用其他避火材料爲本局查勘員所核准者。在避火材料所建成之房屋內。該項電梯間之墻身厚度。不得少於四吋。在無論如何情形中。該墻當至少高出屋面三呎。與該項屋面斜度量成直角。一切對電梯之開洞處。當以避火門保護之。（第二章第二節）使本局滿意。

電梯間之屋面須用避火材料建造之。上面天窗、天窗之架、亦須建以避火材料。面積至少爲井口平面之四分之三。玻璃之厚度。不可逾八分之一吋。下面當用堅固之鐵絲網保護。但不可用鉛絲玻璃。

▲太平龍頭

該項房屋中當備有救火總管、活塞、抽水機、太平龍頭、皮帶、及小模型之救火用具。其數目、性質、格式、及裝置地位。須由本局上海救火會之長官核准。若該項房屋自路項量至屋面之起拱點。高逾七十五呎者。應添裝用電開動之抽水機一具。或多具。及蓄水箱一個或數個。該項必須接用之消防設備。其數目、物質、格式、地位、均須本局核定之。

▲太平門之標明

該項房屋中之太平門及其他用作太平門之一切門洞。須漆以六吋大字樣顯明之。使本局查勘員滿意。並須備有太平燈。

▲建築

該項房屋內如容有五十人以上之設備而高逾三層者。須用避火材料建築之。(第二章)

▲指示圖

該項房屋每層之平面圖。如表明太平門之所在。當繪製明顯。其比例尺不得小於一吋作八呎。懸於每層顯明之地位。由本局核定之。

▲特種旅館、普通寄宿舍及公寓

普通旅館、寄宿舍及公寓在第一層以上。爲至少十五人而設備者。當備有爲寄宿人安全之出路。此項設備當依照本局認爲合宜之意旨爲斷。

◉鋼骨混凝土之規則

第一節　總綱

(一)本規則內所謂之「鋼骨混凝土」係用鋼條與混凝土互相結合使鋼條在混凝土中能(a)足以抵抗一切直接引力。(b)輔助抵抗剪力。(C)在必要時。輔助抵抗壓力。

(二)凡鋼骨混凝土建築中之重量與力。由每層全用鋼骨混凝土構架或一部用鋼骨混凝土之構架。而其他部份由隔墻或橫墻傳之於基礎者。均適用於本

規則。

（三）鋼骨混凝土構架及負載是項構架之隔墻或橫墻。均須能穩妥而單獨載任構架及隔墻或橫墻上按照後列條款計算之全部不動重量與活動重量。

（四）鋼骨混凝土構架間之一切樓板及樓梯（並其圍墻）須全用避火材料建築。並架置於避火材料建造之支撐（Supports）上。

（五）鋼骨之任何一部份不得作爲通電流之用。

（六）凡建造鋼骨混凝土新屋或在應用本規則條款下進行加造、改造、或他項工作者須依照一九一七年公佈西式新屋規則呈繳本局查勘員所需之通知書及附件如下。（a）如係建造新屋。須附平面圖及剖面圖。詳細示明構造之內容。並擬載重力之計算書一份。與擬用之材料說明等。若所呈繳之各件。並不十分詳細者。則呈件人更須按情形之需要。另行呈繳本局查勘員一切更詳細之平面圖、剖面圖、計算書等。（b）如係進行改造、加造、或他項工程者。亦須如上述呈繳平面圖、剖面圖、計算書及材料說明等。而是項建築仍須遵照

本局建築規則所有一切之規定。

第二節　關於本規則用途之條款

▲彎力

（七）計算樑或樓板上之彎力。須用有效跨度。

（八）不連續之樑或樓板。其有效跨度爲支撑該樑之墩子、柱子、或墻身直面間之距離。加以樑或樓板在支撑點之有效深度。或爲該樑二端必須擱置面中點之距離。無論何一。可擇較小者。

（九）連續或兩端固定之樑或樓板。其有效跨度爲用以支撑之樑、墩子、柱子、或墻身等中點間之距離。或爲其淨跨度。加以該樑或樓板之有效深度。無論何一。可擇較小者。

（一〇）凡樑或樓板之兩端。被指爲固定者。其兩端必須堅接於其他部份之建築。而使其在任何重量或力之變化下。常得維持該樑兩端原有之中立面。

（一一）樑或樓板任何剖面應具之彎力。須爲該部份因受任何重量而致之最大

量。

（一二）凡四邊有支撐之樓板。設其長度較寬度大不逾一倍半。雙面均用鋼筋成直角互相增力者。則此樓板之總抵力。等於具同長及同寬跨度二樓板用單面鋼筋增力時所有抵力之和。

長寬二跨度每方呎之安全重量W當照下式支配。

$$Wl = \frac{b^4}{l^4 + b^4}$$

$$Wb = \frac{l^4}{l^4 + b^4}$$

式中之l＝樓板之長度　b＝樓板之寬度

若長度較寬度大逾一倍半者。則該項樓板之長跨度方向。不得作有支撐論。

（一三）連續樑或樓板之兩極端。除用有相當方法。使能負擔在該支撐處。因固定性而發生之內力者外。不得稱之爲固定。

（一四）連續樑支撐處上面之彎力。不得因該支撐面積平行於樑上之寬度而減

少。

(一五)設集中重量加於佈有傳力鋼筋之樓板。則該集中重量可及之寬度。等於樓板跨度之半、加集中重量之寬度。

(一六)凡在本規則所未詳之一切載重情形下。計算樑或樓板之彎力時。須不出安全界限為度。

(一七)連續樑或樓板。應於其每切斷面設計。使其能負擔在四個跨度以內任何載重情形下之最大彎力。

(一八)凡確定樑之跨度與深度之比率。應用樑之有效深度。

(一九)有效深度之量法。係由受壓力之混凝土上邊至受引力之鋼筋中心止。

(二〇)樑之跨度與有效深度之比率。須不逾以下兩個比率之較小者。

$$20 \times \frac{\text{本規則廿二條中之引力}}{\text{實任之最大引力}}$$

或 $$20 \times \frac{\text{本規則廿一條中之壓力}}{\text{實任之最大壓力}}$$

（二一）安全力

除第四節（柱）另行規定外。在混凝土中可許用之安全抵力。不得逾過下列之規定。

直接壓力……………………每方吋六百磅

樑及樓板最邊之彎曲壓力……………………每方吋六百磅

混凝土及兩端彎成鈎形鋼條間之附力……………………每方吋一百磅

剪力……………………每方吋六十磅

引力……………………無

上項之安全力。乃根據本規則第一百十五條至一百二十一條者。若爲上等混凝土用百分之十四份水量和成者。則其直接壓力可等於斷力之四分之一。若用百分之八份水量和成者。可等於斷力之五分之一。

（二二）在鋼筋中可許用之安全抵力。不得逾過下列之規定。

鋼筋中之抵力符合鋼鐵工程之規則	每方吋磅數
壓力	鋼筋附近混凝土中壓力之十五倍
縱長鋼筋及鋼締中之引力	18,000

（二三）在任何部份中連和力之和、不得逾於最大許用之安全力。

（二四）本規則中「連和力」之名稱。為因於任何一種原因或多種原因生有一切力之和。

鋼及混凝土負載任何連和力。均不得超出許用之最大安全力。

（二五）在計算時。如攷慮溫度之變遷及混凝土之收縮量。則混凝土及鋼之安全力可較本規則第二十一條及第二十二條所述者加大。僅攷慮溫度之變遷者。可加百分之十五。若攷慮溫度與收縮量二項者。當加百分之三十五。

就建築期內平均溫度而言。須攷慮之溫度差。當為華氏±68度。

收縮量之變遷可認為等於華氏六十度之溫度差。或為○・○○○二五之

直線縮度。

(二六)能受引力或壓力之每部份。當設計及分派之。使能抵每種力之最大限度。

(二七)鋼骨混凝土中或其間之一切接合。當設計及安置。使其所受之力。在本規則所許可限度以內。

(二八)若在任何混凝土剖面中所計得之剪力。較大於許用剪力時。則全部剪力應由引力鋼筋之彎起部份及鋼絡負擔。

(二九)計算混凝土所擔負直剪力時。應用之剖面。其深度當爲樑之彎力臂長。

(三〇)一切負引力之鋼條。其兩端須彎成鈎形。具有妥善之彎脚。

(三一)鋼條之彎鈎。最好須爲⊃形。其彎曲部份之半徑。至少當等於鋼條直徑之二倍。

(三二)在混凝土中。鋼條能具附力之長度。應自鈎之起彎處起。沿鋼條量之。

(三三)鋼筋鋼絡等除如第三十條及第四十七條所規定者外。均應有足量長度。使其所具附力在許用限度以內。

(三四)凡計算鋼條對於附力應具之長度時。設其竹節凹凸與下列二項相符者。則此鋼條之周圍可沿凸出之面量得之。

(a)鋼條之竹節中到中距離。不踰該鋼條凹部直徑之二倍。

(b)該鋼條竹節之凸出高度。至少須爲鋼條凹部直徑之十分之一。

(三五)「伸縮率比例」係鋼與混凝土之安全伸縮率比例之名稱。

(三六)鋼料對於引力或壓力所有之安全伸縮率爲每方吋三千萬磅。

(三七)混凝土與鋼之伸縮率比列規定等於十五。

第三節　樑

(三八)「樑」包括任何樑、橫樑、過樑、懸臂樑、或任何類似之部份載任橫過重量者。

(三九)樑中所用之縱長鋼條。其最小直徑或厚度。不得小於四分之一吋。

(四〇)樑中所用之其他一切鋼筋。其直徑或厚度。不得小於八分之一吋。

(四一)樑內之鋼條。除接頭處或交點處直接橫切者外。橫距至少一吋。直距至少

吋半。

（四二）樑內引力鋼條間之距離。不得大於六吋。

（四三）在樑內用爲紮束鋼條之鉄絲。不得認爲鋼筋。

▲壓力鋼筋

（四四）如在樑中置有壓力鋼筋而符合下列二項情形時。則樑之橫剖面之面積。可視爲增加等於此壓力鋼條剖面積之十五倍。

（a）壓力鋼筋之直面及側面。均用鋼條繫結而直面繫結鋼絡（Anchors）之深度。至少須等於重力臂長。

（b）繫結鋼絡之中距。不得小於樑之壓力剖面之最小一邊。及不小於該項鋼絡用料直徑之十二倍。

（四五）壓力鋼筋之總面積。不得少於混凝土剖面受壓力面積之百分之點八。或多於百分之五。

（四六）凡受壓力之混凝土四週有鋼絡包圍者。則此項混凝土之作用與柱子同。

而在絡以外之混凝土。不得用以抵抗任何壓力。

▲剪力鋼筋

(四七)依照第二十八條所有一切負剪力之鋼筋等須

(a)依照剪力之分佈排置地位。但在樑任何部份之剪力鋼筋。其中距不得逾於樑之彎力臂長。

(b)自引力鋼筋之中心。至少展達至受壓力混凝土中壓力之中心。

(c)繞過引力鋼筋之下。或用他法與引力鋼筋緊繫。

(d)如引力鋼筋然。兩端彎成鈎形。或具妥善之彎脚。

(四八)引力鋼筋斜穿樑之中立面。(參閱第二十八條)並經深度等於彎力臂長者。可用作剪力鋼筋

(四九)若符合第四十四條及第四十六條之規定。剪力鋼筋可認爲該條中所述之繫結鋼絡。

(五〇)長方形之樑。其跨度逾其剖面最小寬度十八倍者。須用相當固繫。以防横

曲。

(五一)樑之末端。可使放展。藉增抵力。

(五二)若在建築設計中。對於鋼筋混凝土內。備有托架受載重量。如懸臂樑然者。應置備足量鋼筋。負載是項重力。

▲樓板

(五三)樓板有效深度。當由建築混凝土受壓力之邊。而至引力鋼條之中心。

(五四)在樓板內主要鋼條之最小直徑或厚度。不得小於四分之一吋。

(五五)一切樓板內之網眼鋼筋。其鋼料之直徑或厚度。至少須爲十分之一吋。

(五六)在樓板內之鋼條。除接頭或交點處直接橫切者外。其中距至少須有一吋。

(五七)一切網眼鋼筋。其眼之大小。須能使混凝土中之粗料。易於通過。

(五八)在樓板內引力鋼條之最大距離。不得逾十吋。並不得逾該樓板有效深度之兩倍。

(五九)若樓板祗單面用引力鋼筋。則與此引力鋼筋成直角之方向。須分佈壓鐵。

此項壓鉄相距。不得逾十二吋。並不得逾該樓板有效深度之四倍。其總剖面積。至少須有該樓板有效橫剖面面積之百分之點零八。

(六〇)樓板內用作紮束鋼條之鉄絲。不得認爲鋼筋。

▲彎力

(六一)鋼骨混凝土建築中。受橫切重量而生之彎力。須用本規則第六十二條至六十七條之公式。或中國工程學會鋼骨混凝土委員會(一九一四年)年刊內之公式核計之。以上所述之公式均根據下列之假定。

(a)一切引力。由鋼條載負之。

(b)在任何部份發生之抵抗力。與由該部份至中立軸之距離成正比例。

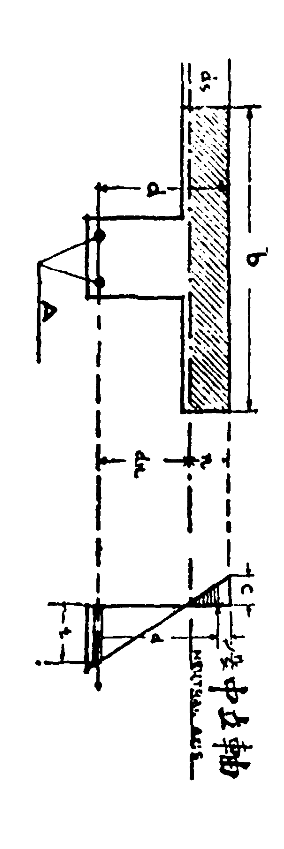
(c)混凝土引力之伸縮率。假定等於該材料壓力之伸縮率。

(d)在安全力之限度以內。混凝土之伸縮力不變。

(e)抵抗力之圖形。爲一直線。

(f)混凝土及鋼條間之附力。足以使此二者互相接合。

▲樑及樓板所用之符號



（六二）A＝引力鋼條之面積以方吋計。

a＝抵抗彎力之臂長以吋計。

B＝外加載重及重力之彎力。

b＝長方形樑之寬度以吋計或丁字式樑頂邊之寬度以吋計。

c＝受壓力部份混凝土極邊之許用安全壓力以每方吋若干磅計。

ds＝樓板之總深度以吋計。

d＝樑或樓板之有效深度即係自混凝土受壓力部份之極邊至引力鋼條中心點之距離。

Ec = 混凝土在壓力中之伸縮率。

Es = 鋼條在引力或壓力中之伸縮率。

l = 樑或樓板有效跨度之長。

$m = \frac{Es}{Ec}$ 伸縮率比例。（參閱第三十五條）

n = 自樓板或樑受壓力混凝土之極邊至中心軸之距離以吋計。

$n1 = \frac{n}{d}$ = 中立軸之比例。$\therefore n1d = n$

pc = 引力鋼條之百分率 $= 100r$.

Rc = 樑內按照許用安全壓力核計之抵抗彎力。

Rt = 樑內按照許用安全引力核計之抵抗引力。

r = A 於 bd 之比率、即 $r = \frac{A}{bd}$ 及 $A = rbd$.

$s1$ = 樓板深度比率 $= \frac{ds}{d}$。

t = 鋼筋許用之安全引力以每方吋若干磅計。

$t1$ = 在鋼條中之引力與受彎曲混凝土極邊上壓力之比率 $= m\left(\frac{1}{n1} - 1\right)$

W ＝ 重量或安全重量。

Q ＝ 方程式中之限制數。 $R = Qbd^2$

▲樑及樓板

(六三)計算丁字形樑之抵抗彎力其頂邊之寬度。不得超出

(a)丁字形樑有效跨度三分之一。

(b)丁字形樑脚中心間之距離。

(c)最薄部份樓板厚度之十二倍。

(六四)ㄱ形樑頂邊之寬度不得超過丁字形樑所用之半。

(六五)樓板之一部用爲丁字樑之一部時、樓板中橫過該樑之鋼條。須經用作丁字形樑部份樓板之全寬度。

(六六)如樓板、樑、及丁字形之樑。祇用引力鋼筋。而丁形梁中立軸在樓板之內。卽丁字形樑中之：　小於

$$\frac{s_1^2}{2m(1-s_1)}$$

（a）中立軸之地位。用下列之程式。可得

$$n1=\sqrt{(m^2r^2+2mr)}-mr,\ 或$$

$$n=\left[\sqrt{(m^2r^2+2mr)}-mr\right]d$$

（b）混凝土中之平均壓力。當爲$\frac{c}{2}$

（c）抵抗彎力之臂長。可自下式得之。

$$a=d-\frac{n}{3},或$$

$$a=d\left(1-\frac{n_1}{3}\right)或$$

如係丁字形樑。約爲

$$a=d-\frac{ds}{3}$$

(d)每橫剖面之引伸抵抗彎力。至少須等於該剖面之彎力。可用下列之方程式得之。

$$R_t = tA\left(d - \frac{n}{3}\right)$$ 或

$$R_t = tAd\left(1 - \frac{n_1}{3}\right)$$ 或

$$R_t = trbd^2\left(1 - \frac{n_1}{3}\right)$$

$R_t = Qbd^2$ 式中之 $Q = r\left(1 - \frac{n_1}{3}\right)$

(e)每橫剖面之壓縮抵抗彎力。至少須等於該剖面之彎力。可用下列之方程式得之。

$$R_c = \frac{c}{2}bn\left(d - \frac{n}{3}\right)$$ 或

$$R_c = \frac{cbd^2}{2}n_1\left(1 - \frac{n^1}{3}\right)$$

$R_c = Qbd^2$ 式中之 $= Q\frac{c}{2}n_1\left(1 - \frac{n}{3}\right)$

（六七）若丁字形樑。祇用引力鋼筋。而中立軸經過樑桿者。卽丁字形樑之一。大於

$$\frac{s_1^2}{2m(1-s_1)}$$

（a）中立軸之地位。可自下式得之。

$$n_1=\frac{s_1^2+2mr}{2(s_1+mr)}$$

（b）平均壓力。不可多於

$$c\left[1-\frac{s_1}{2n_1}\right]\text{或}$$

$$\frac{cmr(2-s_1)}{s_1^2+2mr}$$

（c）抵抗彎力之臂長＝a

式中之$a=d\left\{1-\frac{s_1}{3}\left(\frac{3n_1-2s_1}{2n_1-s_1}\right)\right\}$或

$$a=d\left\{\frac{s_1^3+4mrs_1^2-12mrs_1+12mr}{6mr(2-s_1)}\right\}$$

或約爲

$$a=d-\frac{ds}{2}$$

（d）每橫剖面之引伸抵抗彎力。至少須等於該剖面之彎力。可自下列方程式得之。

$$\frac{R}{t}=tAa,\text{或}$$

$$\frac{R}{t}=tbd^2\left\{\frac{s_1+4mrs_1^2-12mrs_1+12mr}{6m(2-s_1)}\right\}$$

或 $R_t = Qbd^2$ 式中之

$$Q = t\left\{\frac{s_1^3 + 4mrs_1^2 - 12mrs_1 + 12mr}{6m(2 - s_1)}\right\}$$

（e）每橫剖面之壓縮抵抗彎力至少須等於該剖面之彎力。可用下列方程式得之。

$$R_c = c\left\{1 - \frac{s_1}{2n_1}\right\}bd_s a$$ 或

$$R_c = cbd_s d\left\{\frac{s_1^3 + mrs_1^2 - 12mrs_1 + 12m}{6(s_1^2 + mr)}\right\}$$

或 $R_c = Qbd^2$ Where

$$Q = cs_1\left\{\frac{s_1^3 + 4mrs_1^2 - 12mrs_1 + 12mr}{6(s_1^2 + 2mr)}\right\}$$

（六八）在一切柱子、樑及樓板等之圖樣上。須附註備載之重量。

第四節 柱子

（六九）本規則中所用「柱子」之名稱。係指任何一種之柱子、支柱、撑柱、大柱、或任何其他受壓力之物。

（七〇）柱之長度應自側面之支撑間量計。不涉及任何向外展開之工作。

（七一）有效直徑。應自最外垂直鋼條之外面量計。

（七二）若柱子所受重量之中心。與其中軸相合。並在下列情形之下者。可不攷慮其側面之彎力。

（a）長度與最小有效直徑之比率。不逾二十倍者。

（b）混凝土所受之力。不超出該柱子許有之安全力者。

（c）柱子之兩端安置於建築物之其他部份。而有充分之穩固。使能於兩端保持其中軸原有之地位及方向者。

（七三）一切柱子須備有縱直及橫絡之鋼條。

（七四）橫絡鋼條（卽箍）或爲直線形。或爲曲線形。

曲線形鋼條須有螺旋形之捲圈。非連接而成之圓箍。

（七五）縱直鋼條之直徑不得小於半吋。亦不得大於二吋。

（七六）橫絡鋼條之最小直徑。不得小於十六分之三吋。其間之距離。不得大於縱直鋼條最小直徑之十二倍。亦不得大於混凝土有效橫剖面最小寬度之半。

（七七）任何柱子內縱直鋼條之總剖面積。不得少於混凝土有效剖面面積百分之一。亦不得大於百分之六。

（七八）橫絡鋼條（箍）之體積。不得小於該箍圈以內體積百分之點五。亦不得大於百分之三

（七九）柱子之縱直鋼條。祇得在樓板面。或其他側面支撐處啣接。

（八〇）在柱之兩端。等於有效直徑一倍半之長度內橫絡鋼條間之距離。不得逾該項直徑之四分之一。

▲柱子、支柱、及其他受壓力物之符號。

(八一)

A = 柱子之有效面積。即橫絡鋼條(箍)所圍之面積。自箍之內邊量計之。

Ab = 橫絡鋼條每條之剖面積。

Av = 縱直鋼條之面積。

c = 許用之直接壓力。(參閱第二十二條)

d = 有效直徑。(參閱第七十一條)

f = 箍形係數。視箍之形式而定。(參閱第八十三條內附表)

g = 柱子面積 $[A+(m-1)Av]$ 對於其中軸之離心半軸。

i = 柱子因箍圍合適而可許增加之安全壓力。

l = 柱子之實在長度。如第七十條所規定者。

m = 伸縮率比例。$=\frac{Es}{Ec}$

P = 依照第七十二條之規定。在柱子上許可之壓力或載重。

p = 在任何長度之柱子內。箍或橫絡鋼條之體積。與箍圍以內柱體之百

分率比例。$=100Vb$

Pb = 箍或橫絡鋼條間之距離。

s = 距離係數視箍或橫絡鋼條之相距而定。(參閱第八十三條內附表)

Vb = 在任何長度之柱子內箍或橫絡鋼條之體積與箍圍以內柱體之比例。(參閱第八十二及八十三條)

(八二)兩端固定之柱子。其橫圍鋼條以內混凝土所受之力。不得超出。

c = 在柱子中用最少限度箍圍時之直接壓力。

i = 在柱中用多於最少限度箍圍時之直接壓力。

$$i=c(1+fsVb)$$

橫圍鋼條之體積與箍圍以內柱體之比例。可自下列方程式得之。

$$Vb=\frac{i-c}{cfs}$$

Vb 在圓柱或方柱中之數量。可直接量計。或用下式得之。

$$Vb=\frac{4Ab}{dpb}$$

（八三）表示fs.數量之表

橫圍鋼條或箍之形式	箍形f.係數	柱箍間之距離（以有效直徑為單位）	距離s係數	fs之數量
螺旋的（圖中為曲線）	一、〇	〇、二d或少	三二	三二
螺旋的（圖中為曲線）	一、〇	〇、三d.	二四	二四
螺旋的（圖中為曲線）	一、〇	〇、四d.	一六	一六
直線的	〇、五	〇、二d.	三二	一六
直線的	〇、五	〇、三d.	二四	一二
直線的	〇、五	〇、四d.	一六	八

（八四）縱直鋼條中之安全力不得逾混凝土中之安全力m倍。（參閱第二十一條）

（八五）在第七十二條之情形下。柱子上許受之重量或壓力。可自下列方程式求得之

$$P=c[A+(m-1)Av]$$

柱中用多於最少限度之箍圍者。

$$P=i[A+(m-1)Av]$$

（八六）柱子實在長度對於有效直徑之比率大於二十者許用之安全力k可自下列公式得之。

$$k=\frac{c}{1+0.0001\left(\frac{l}{g}\right)^2}$$

式中之c＝依照第二十一條中許用之安全壓力。

l＝柱子之實在長度以吋計。

g＝橫剖面面積之最小離心半徑。

（八七）若柱子之受偏側載重及（或）不合第七十二條a及c二項者則任何一部份所受各力之和不得超出第二十一及二十二條所規定許用之安全力。

（八八）若爲拱圈或其他類似之建築物則其任何一部份所受各力之和不得超

出第二十一條及二十二條所規定許用之安全力。

第五節　墻

（八九）不動重量及活動重量之在屋內或在屋上。用連貫之鋼骨混凝土柱子、樑、拱圈、或他種依本規則設計建築物傳力於墻基者。則該項柱子間之鋼骨混凝土外圍墻如係依照本規則設計建築而藉抵當載負之任何重量及壓力者。可用不少於四吋之任何厚度。

（九〇）若任何一墻或墻之一部份。擬支持垂直重量。或抵側面壓力者。須有充足之厚度。務使其所受之力。不得逾如前節所規定計算柱子、樑、或其他建築物各項之限度

（九一）若鋼骨混凝土柱子及樑間所有外墻之若干部份。係用磚、石、或水泥建築。且係依照本規則第九十條建造者。則該部份之厚度。不得少於八吋半。但於任何情形中。外墻或外墻之一部份非用鋼骨混凝土之建築支持者。則該外墻或該外墻之一部份之厚度。不得少於一九一六年公佈之西式新屋規則

第一章及第四章所規定者。

該項外墻部份若用空心凝土塊建築者則

(a)該項任何一塊之總厚度包括任何洞口之寬度在內。不得少於八吋、半。任何洞旁之一部其厚度不得少於二吋。

(b)兩端及任何內部間隔至少一吋厚。

(c)任何一邊、或一端或內部間隔之任何一部份。其淨跨度不得大於該項部份最小厚度之四倍。

(d)材料之總厚度。由與墻面成直角之方向量計。至少須爲六吋。

在合一九一六年公佈之西式新屋規則下。所許可之減少厚度。已如前述。但若支持外墻或外墻一部份之鋼骨混凝土構架。不按照一九一六年公佈西式新屋規則。爲確定墻身厚度所規定之高度及長度內者。則該外墻或外墻之一部。不得少於該章所定之厚度。

(九二)一切墻身及外面所蓋之材料。須與鋼骨混凝土柱子、樑、樓板及其他鋼骨

混凝土部份接連妥固。

（九三）依照本規則用鋼骨混凝土所建之隔墻。須合規定之厚度。但任何一部份之厚度。不得少於八吋。

（九四）若在鋼骨混凝土所建成之房屋。與依照一九一六年公佈西式新房規則所建築之堆棧類房屋或鋼架房屋間之隔墻。其任何部份之厚度。不得少於十三吋。

（九五）凡一切磚工、石工、及水泥工程須用照一九一六年公佈西式新屋規則內第三章規定之水泥漿砌之。但分間壁或他種之磚工。非用爲負載重量及壓力者。可依照一九一六年公佈西式新屋規則內第三章之規定。用灰漿砌之。

第六節　地基

（九六）地基下泥土載重力。每方呎不得超出一千七百磅。

（九七）地基內無鋼筋混凝土之載重力。每方呎不得超過十五噸。此項混凝土須

如第一百二十一條及一百二十二條之所規定。

第七節　保護

（九八）護層（Cover.）須自混凝土之外面算至鋼筋之外面。

（九九）柱子內任何垂直鋼條之護層。不得薄於一吋半。亦不得薄於該項垂直鋼條之直徑。

（一〇〇）樑內任何一縱長鋼條之護層。不得薄於一吋。亦不得薄於該項縱長鋼條之直徑。

（一〇一）樓板內任何引力、壓力、剪力或其他鋼筋之護層。不得薄於半吋。亦不得薄於該項被覆護鋼條之直徑。

（一〇二）其他建築物中任何鋼條之護層不得薄於一吋。亦不得薄於被覆護之鋼條之直徑。

第八節　材料

▲水泥

（一〇三）所用之水泥。須爲有慢乾性之上等水泥。並符合工部局常時適用之條款。

（一〇四）水泥之積量。以重量計之。每九十磅作爲等於一立方呎。

▲沙

（一〇五）沙須清潔而含有堅硬之水晶細粒。不得含有泥質、或任何動植物質。或瀝青質。

（一〇六）凡沙須能經過八分之一吋淨之正方網眼。

（一〇七）量配材料之前。當將沙與粗料分開。

▲粗料

（一〇八）粗料爲混凝土中除水泥、沙、及水外之一切成分。

（一〇九）粗料包括清潔河沙、石、或光石子（Pitballast.）或硬石、如花崗石、雪花石、迸發石、或其他堅固耐久適用之材料。不得含有泥質。或任何動植物質。或瀝青質。

(一一〇)下列之材料不得與沙、或粗料混合成爲混凝土。
(a)煤渣、包括炭渣、灰、焦煤屑、廚爐灰、或礦渣、及其他類似之材料。
(b)鎔鉄爐炭渣、銅渣、鉄工廠鉄屑、鉄渣、及其他類似之材料。
(c)硫酸鹽、包括石膏粉、及其他類似之材料。
(d)石灰石、鎂質之石灰石、大理石、及其他炭酸鈣。
(e)鹽。

▲混凝土

(一一一)凡一切沙、石、如非完全清潔均須洗淨。
(一一二)最大粗料。須能經過一吋淨方之網眼。並能不漏過八分之一吋淨之網眼。最大粗料。可依工作性質。而小於以上所規定者。
(一一三)粗料得在可用之大小限度內。隨意變更其大小。但須依照第九十八條至一百零二條之規定。不得大於鋼筋間。或鋼筋與木殼間之距離。
(一一四)粗料如爲多孔質者。與他物混合之前。須全浸濕。

（一一五）爲確定混凝土之抵力起見。當用每邊至少長廿糎之立方混凝土塊十塊。加以試驗。該項立方塊須置於空氣之中。計二十八日。首十日中每日撒水二次。於二十八日中之平均溫度。應介於華氏五十五至六十五度之間。

（一一六）三項材料須乾拌透徹後。方可加水拌合。並遵照第一一四條之規定。

（一一七）做樑、柱子、及墻時所灌下之混凝土每層之厚度。在未搗實前。不得逾四吋。

（一一八）在混凝土方混合之後。未收水之先。須卽堅實灌於模型之內。使其在所用之成分下得有最佳之密度。

（一一九）在鋼骨混凝土中。沙之成分。不得在水泥成分兩倍以上。粗料之成分。不得在沙之成分兩倍以上。若用機器混合。其拌和時間不得少於一分鐘。若用人工混合。則水泥之成分。須加百分之二十。

（一二〇）如無鋼筋混凝土用百分之十四之水混合者。在二十八日後。其最大抵抗壓力。每方吋不得少於二千磅。若用水百分之八者。則不得少於二千五百

磅。

（一一一）地基所用無鋼筋混凝土中沙之成分。不得在水泥成分二倍半以上。粗料之成分不得在沙之成分二倍以上。

（一一二）該項混凝土在二十八日後。其最大之抵抗壓力。每方吋不得少於一千五百磅。

▲鋼

（一一三）一切金屬增力物應爲鋼質。裝設時。隨時須遵守關於建築用鋼之規則

（一一四）一切鋼條上之浮面及銹皮。須於放混凝土之前。卽行擦淨。

（一一五）任何引力鋼筋。不得用鎔接之鋼條。

（一一六）爲監查工程起見。營造人或監工人。須供給本局查勘員關於建築中所用材料之相當證明。若屬必要。須加試驗。

（一一七）任何鋼筋其兩端彎鈎之半徑。不得小於該鋼條直徑之二倍。其他彎曲之半徑。不得小於該鋼條直徑之五倍。凡五吩以上直徑之鋼條。其末端彎鈎。

不可用冷彎法。

第九節　試驗

（一二八）在鋼骨混凝土工程完成四十五日後之任何建築時期內。若發現弱點或不合。致必須于該項建築之任何部份。加以試驗者。則營造人或監工人須照辦。若試驗後。顯明工作不合。則該不合部份。須遵章重行建築。

（一二九）兩端固定而受均勻載重及在許用安全力下之樑。若其許用跨度。爲有效深度之二十倍。其垂度不得逾該跨度六百分之一。凡樑具有其他跨度與深度之比率。及在他種載重及支撐情形上者。其垂度與上述者。成爲正比例。

（一三〇）加於任何一層樓板面、屋面、或其他建築物上之試驗重量。不得在原設計中所擬活動重量一倍半以上。加於樑、樓板、或其他類似部份上之試驗重量。各部份在第一星期結硬期內。曾暴露冰凍者。不得少於原設計中所擬之活動重量之一倍半。

（一三一）遵照本局查勘員之命。當行載重試驗。但自灌注混凝土之日起。經四十

五日後。方實行此項試驗之重量。不得超出設計所擬之加上重量一倍半。並須在建築物上。留置二十四小時。

第十節 木殼

(一三二)本規則中所用之木殼。包括一切的模型、貼板、窄幅板、支柱、支桿、繫柱、直撐、及一切砌墻、造屋、臨時支持混凝土之各物。

(一三三)木殼之大小及構造。須能於灌注混凝土搗固之時。及乾結之時期內。保持穩固狀態。

(一三四)垂直支柱。須經每層繼續直達地基。或已硬透而可以用作支撐之樑、或樓板上。

(一三五)移卸木殼時。不可使其發生震動。

(一三六)樑或樓板之木殼。移去前。其支持樑或樓板各柱之木殼。先須除去一部份。俾可查驗柱之各面如何。

第十一節 做工

（一三七）一應鋼條均須按圖設置、及保持其地位。

（一三八）任何一部份之混凝土工作。須能繼續進行者爲佳。

（一三九）接灌表面業已結硬之混凝土者。須將該表面鎚粗掃淸。用水將全部浸濕、及蓋覆相等濃度之水泥黃沙漿。

（一四〇）熱天灌注之混凝土。當防其結乾過速。在結硬之第一星期內。當用濕布、或他法使之受潮。並每日以水潤濕之。

（一四一）溫度在華氏三十九度下。不可灌注混凝土。混凝土於必要時。須保護之。

（一四二）業已冰凍之水泥漿或混凝土。除重行分解外。不得再用。但此種分解之材料。須分出其大小。用代黃沙及粗料。重行與新鮮水泥拌和方可。

（一四三）因裝置管子或其他任何用途而鑿孔。不得有減少混凝土構造任何部份在本規則下必須之强力。

（一四四）焦煤塊屑或其他同等不易燃火之材料。若不致減少建築物之穩固。而在任何一橫剖面內。此項焦煤屑塊之面積。並不包括於任何樑、樓板、柱子、或

他項建築部份受壓力面積之內者。可供爲裝置目的之用。

（一四五）木或他種易燃火之材料。可置於混凝土之上。但其間之空隙。當用不易燃火之物質填塞之。

（一四六）如鋼骨混凝土建築之任何一部份。不在其建築地位造成者。則此部份之混凝土。於造成三星期後。方可運裝於建築地位並須於二十八日後。方可載負重量。

●建築用鋼料之規則

第一節　總綱

（一）本規則適用於普通及特種用鋼料建築之房屋工程。該項建築中之重量及力。由每層全用鋼料構架或一部份用鋼料構架。而其他部份用鋼骨混凝土牆傳至基礎。又該項建築對於本局所規定之西式新屋一切規則。無論與本規則不符或衝突者。均須遵守之。

（二）房屋鋼料構架或鋼料及支持該項構架之墻身。須能穩妥負任該項構架及墻身承載之全部不動重量及活動重量。此等重量當依照第四章及此後附載之條款核計之。

（三）一切樓板及樓梯之在構架內者（連同所有之圍墻）須全用不易燃火之材料建築之。且須裝於不易燃火材料之支柱上。

（四）凡建造鋼料構架之新屋。或在應用本規則條款下進行加造、改造或他項工程者。須依照一九一六年公佈西式新屋規則。呈繳本局查勘員所需之通知書及附件如下。

（a）如係建造新屋。須附平面圖及剖面圖。詳細示明構造之內容。並擬載重力之計算書。一份與擬用材料之說明等。若所呈繳各件並不十分詳細者。則呈件人更須按情形之需要另行呈繳本局查勘員一切更詳細之平面圖、剖面圖、計算書等件。

（b）如係進行加造、或改造、或他項工程者。亦須如上述呈繳一切平面圖、

剖面圖、計算書、及其他一切需要之說明等。

第二節　安全力

(五)凡建築用鋼及鐵任何部份(除柱子外)內之安全力。(除風壓所致之力外)不得逾過下列之規定。

安全力每方吋噸數

	引力	壓力	剪力	截重
生鐵	一、五	八	一、五	一〇
熟鐵	五	五	四	七
鋼	七、五	七、五	五、五	一一

(六)生鐵或鋼柱對於載重所有之安全力。(除對於風壓所致者外)按照其比率。不得逾下列二表之所定。

生鐵柱子

長與最少離心半徑之比率	淨剖面之安全力每方时噸數		
	兩端鉸連者	一端鉸連一端固定者	兩端固定者
20	3.5	4.0	4.5
30	3.0	3.5	4.0
40	2.5	3.0	3.5
50	2.0	2.5	3.0
60	1.5	2.0	2.5
70	1.0	1.5	2.0
80	0.5	1.0	1.5

鋼柱子

長與最少離心半徑之比率	剖面之安全力每方吋噸數		
	兩端鉸連者	一端鉸連一端固定者	兩端固定者
20	4.0	5.0	6.0
40	3.5	4.5	5.5
60	3.0	4.0	5.0
80	2.5	3.5	4.5
100	2.0	3.0	4.0
120	1.0	2.5	3.5
140	0.0	2.0	3.0
160	——	1.0	2.5
180	——	0.0	1.5
200	——	——	0.5
210	——	——	0.0

（七）熟鐵柱子對於載重所有之安全力（除對於風壓所致者外）不得逾過上述鋼柱子之三分之二。

（八）受偏側載重之任何柱子。當計核其因偏側所致之力。在該項柱子任何部份。因偏側載重而生之力與在該部份其他一切之連和力。不得超出第五條所規定之安全力。

（九）本規則所用之「連和力」爲因一種或多種原因而生各力相加之和。

（一〇）任何部份可受之「連和力」不得超出第五條所規定許用之最大直接力。

（一一）若計算鋼料構架之房屋。如攷慮風力者。則其安全力可超出第五條所規定者之百分之二十。

（一二）若任何帽釘用以任負雙剪力者。則該釘上之安全剪力不得超出同樣帽釘負單剪力時按第五條所許有安全剪力一又四分之三倍。

（一三）受有引力或壓力之鋼料。須設計能抵每一種力之最大量。

（一四）鋼板重量依據每方呎每吋厚重四十磅點八計算。剖面及鋼條之重量依據每方吋、每呎長重三磅點四計算。

第三節　橫樑

（一五）橫樑、包括任何一金屬之橫樑、桁楣、大樑、牛腿、或任何其他負橫置重量之類似材料。

（一六）橫樑每一橫剖面。須備之彎力應爲該剖面在任何載重情形下之最大量。

（一七）橫樑跨度除計算該項橫樑之垂度小於其跨度四百分之一者外。不得逾其深度二十倍、

（一八）若兩橫樑相並架置而欲彼此合併者。須用鐵攀螺釘或帽釘鐵板。或用本局查勘員所核准之任何其他同樣有效之方法。使之互相連合。鐵攀、或鐵板、或其他用作攀牽之具者。其裝置之地位。相距不得逾過被所接連橫樑深度之五倍。並須裝置於一切支持處及一切集中重量處。

（一九）凡橫樑長度逾過其壓力摺邊寬度三十倍時。須具適當裝置阻樑身橫曲。

又凡樑身鐵板其深度逾過其厚度六十倍者。亦須另設裝置阻鐵板橫拱。

(二〇)一切支持外墻之橫樑須置於每層之樓板平面。或極近該平面之處。

第四節　柱子

(二一)除另行規定外。本規則所稱之「柱子」爲金屬之柱子。包括一切圓柱、支柱、或圓柱與支柱用帽釘或螺釘合併而成者。

(二二)每一柱子之底部。須安爲佈置。使能均勻傳達柱子所負之重量於地基。

(二三)任何鋼料插入加裝柱子及其底柱間者。其負任力不得逾加裝柱子所負之力。而該鋼料插入之最小寬度。不得小於加裝柱子之最小寬度。

(二四)除柱端裝置於建築物之相當部份。使其接裝面在該柱子極大載重量下。亦不致有動移者外。任何柱端不得認爲固定。

(二五)非鋼料構架房屋內之鐵柱子。其接頭須直接連續。中間不得嵌置木料、或其他易燃火之材料。

▲生鐵柱子

（二一六）（a）凡生鐵柱子之寬度不得少於五吋。而該項柱子任何部份之生鐵厚度。不得少於六吩。或該項柱子最小寬度之十二分之一。（擇其較大者）

（b）凡生鐵柱子之頂部及底座。須與柱身連合鑄成。或用機器接縫。互相連接。使所受之力。得以分佈平均。接縫處之螺釘及螺釘眼。務使旋轉適合。

（c）該項柱子之底座。須與柱軸相交成爲直角。

（d）該項柱子之接縫。須在接裝於該項柱子之橫樑平面。或極近該平面處。每接縫所用之螺釘。不得少於四個釘之直徑。不得小於鐵料之厚度。若用螺釘在四個以上。則釘之直徑。可按比例減小。惟不得小於六吩。

（e）該項柱子底座應有足度之面積。使能傳佈適當重量於地基之上。

▲鋼及熟鐵柱

（二七）（a）鋼及熟鐵柱子任何部份之鐵板或鋼條。其厚度不得小於二吩。又該項柱子之底座須與柱軸相交成爲直角。

（b）柱之一切接縫須用帽釘鋼板密切平接妥合各柱間之接縫。除在接裝於該項柱子之橫樑平面處或極近該平面處外。其餘各部非不得已時。不可有接縫。

（c）柱脚須有相當底板裝釘足量之接合板。藉以傳佈重量於地基上。接合板上須有足量之帽釘。使得以傳佈柱之全部重量於底板。

（d）若此種柱爲空心者。其中須以混凝土塡塞之。或於兩端裝蓋鋼板。用帽釘釘牢。

第五節　帽釘

（二八）凡可用帽釘處當全用帽釘。但用螺絲釘時。其釘端須通過螺絲帽之全厚度。該項螺絲帽須轉緊。以免有囘鬆之虞。

（二九）從帽釘或螺絲釘眼之外邊。至鋼板鋼條或任何鋼料邊之距離。不得小於

帽釘或螺絲釘之對徑。

（三〇）帽釘之排列。應使其中心之距離。不得小於其直徑之三倍。帽釘之距離。應依繼續之直線量計。其在橫樑、柱子、及屋頂工程中等之距離。不得超出其所經過最薄之鋼板、鋼條、或任何部份厚度之十六倍。

（三一）帽釘直徑不得小於其所經過最厚鋼板之厚度。

第六節　墻

（三二）用鋼料構架載負或支持任何一外墻者。該外墻之厚度不得少於八吋半。但如依照本局西式新屋規則。或鋼骨混凝土規則。或本規則所列之規定。可用較小厚度者。得照用較小之厚度。但不得廢止本節中關於柱子及橫樑之外殼（Casing.）厚度之任何需要。若全部或一部之外墻並非由鋼料構架載負者。則此全部或一部外墻之厚度自不得小於本局西式新屋規則第一章及第四章所規定者。

（三三）隔墻及橫墻之厚度須依照本局西式新屋規則第一章及第四章。或如鋼

骨混凝土規則。或如本規則所規定者。

（三四）一切磚料、磁磚、混凝土、石瓦、及其他類似材料之工程。應用上等水泥砌之。並須緊依於鋼料構架。使其間無任何空隙。所有接縫尤須密合堅固。使用水泥須常時遵照本局之章程辦理之。

若隔墻（除圍繞鋼料構架之各部份外）或他種內部之磚墻。非用爲載任如本節所述之重或力者。可依本局西式新屋規則第三章之規定。用石灰漿砌之。

第七節　地基

（三五）地基下泥土載重力。每方呎不得逾一千七百磅。

（三六）地基內無鋼骨混凝土之載重力。每方呎不得逾十五噸。

（三七）地基內鋼骨混凝土之載重力。每方呎不得逾三十噸。

（三八）混凝土之品質。須符合本局鋼骨混凝土規則之所規定。

第八節　保護

（三九）鋼料構架房屋外墻內之柱子。爲避火起見。當用至少四吋厚之磁磚、磚料、混凝土、石、瓦、或其他不易燃火之材料完全緊合包圍之。

（四〇）該房屋中外墻內之一切橫樑。亦須用至少四吋厚之磚料、磁磚、混凝土、石、瓦或其他不易燃火之材料緊合包圍之。並緊附於接近之建築物。但在橫樑底及其上下摺邊等處。可用不小於二吋之厚度圍護之。

（四一）一切柱子及橫樑（非在該項房屋外墻中者）爲避火起見。當用不小於二吋厚之磚料、磁磚、混凝土及鐵網水泥粉刷包圍之。惟在橫樑上部可用不小於一吋之任何厚度覆蓋之。木料不得用於上述各圍護物內。

（四二）房屋之一切建築用鋼料。在未裝置前。應除去垢皮、灰塵、浮銹、並須全部抹以熱油或漆一層。裝置後。至少再加油漆一層。該項鋼料如用磚料、磁磚、混凝土、石、瓦、或他種不易燃火材料包圍者。在裝置後。可塗以適當濃厚之上等水泥一層。以代油漆。

第九節　材料

（四三）（a）除需用或規定任何一種之鍊法外。鋼料可用開爐法（酸或鹽）所製者。分析成分硫黃或磷質不得有百分之點零六。

（b）除需用或規定四種製鋼法中任何一種之煉法外。可用開爐法（酸或鹽）或 Bessemer 法（酸或鹽）所製者。分析成分。不得含多於百分之點零八之磷質。及百分之點零六硫黃。

B項內之鋼料不合製厚二分以上之鋼板及帽釘。

（四四）一切鋼料之引力及伸長率。須自試驗材料斷定之。此項材料之取自鋼板者。縱橫剖取之。取自剖形鋼或鐵條者。縱剖而得之。凡試驗材料不可加以煆燒或受任何熱度。否則必須在未試驗前。全部材料受同樣之處理。

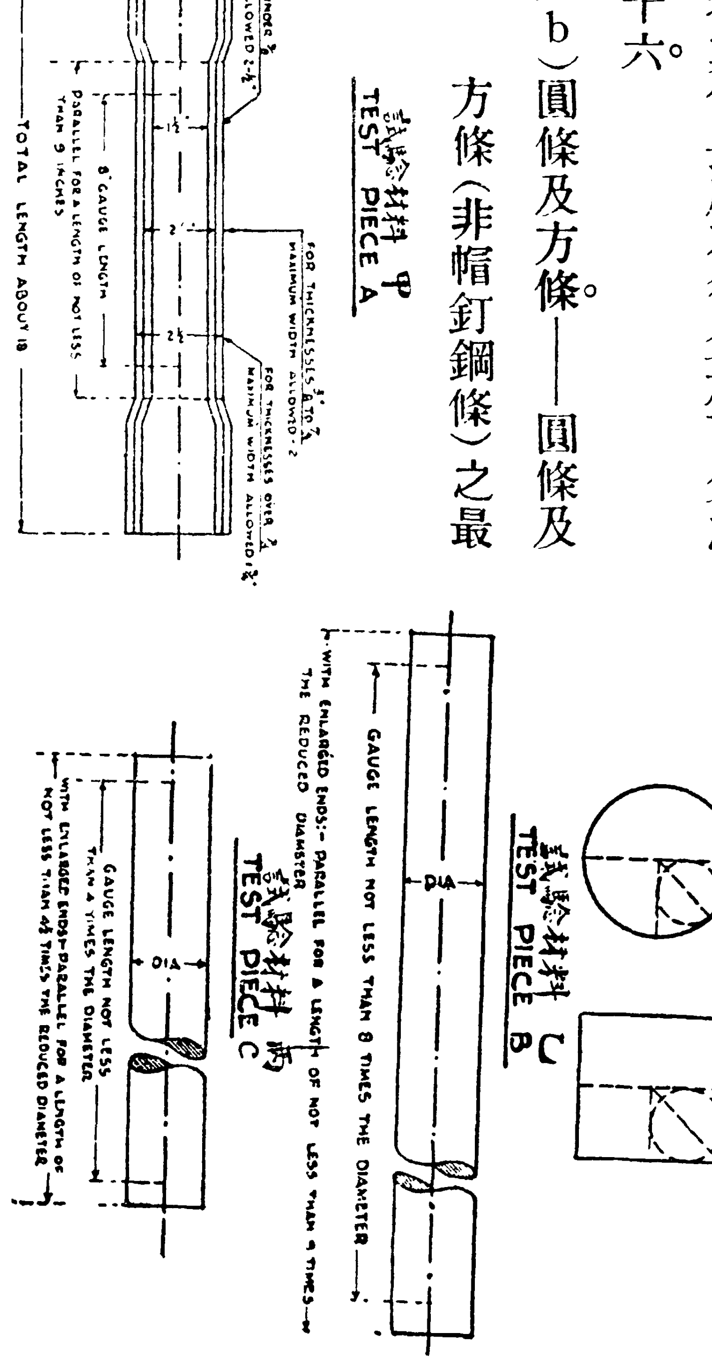
（四五）試驗材料應於冷時拉直之。若屬可能時。鋼料之光面應留存於試驗料之兩對邊。但鋼條對徑或邊不逾三吋者。則可旋轉削減之。其對徑或邊逾三吋者。可就製者之意。按照第四十六條下圖中所示之地位採取之。

（四六）凡以下所述試驗鋼料之一切最後引伸力。須如下列：

(a)鋼板剖形鋼（卽角形、丁形、擱柵、槽形等）及平條鋼

鋼板剖形鋼及平條鋼之最後引伸力。除須鎔接之處外。應在每剖面方吋二十八至三十二噸間之限度內。如下圖所示試驗材料。其厚度在點三七五吋以上者。其伸長度不得少於百分之二十。其厚度在點三七五吋以下者。其伸長度不得少於百分之十六。

(b)圓條及方條。——圓條及方條（非帽釘鋼條）之最



後引伸力。應在每剖面方吋二十八至三十三噸間之限度內。其伸長度就試驗材料（乙）（如上圖所示量得者。不得少於百分之二十。就試驗材料（丙）量得者。不得少於百分之二十四。鋼條可用其原條爲之。

（c）帽釘鋼條。——帽釘鋼條之最後引伸力。須在每剖面方吋二十五及三十噸間之限度內。其伸長度就（b）項量得者。不得少於百分之二十五。或就試驗材料丙量得者。不得少於百分之三十。此項鋼條可以原條試驗之。

（四七）鋼料厚度或對徑在二吩半以下者。僅須受彎曲試驗。

（四八）一切鋼料之彎曲試驗。（帽釘鋼條除外）應自下述之試驗材料舉行之。取自鋼板者。縱橫剖取之。取自剖形鋼及圓條或方條者。縱剖而得之。此項試驗材料之寬度。不得少於一吋半。但圓條或方條之對徑或邊不少於二吋。或平條之寬不少於二吋者。試料可逕自原鋼料割取之。

(四九)在半吋厚度以上之試驗材料。用作冷彎試驗及煆彎試驗者。其因剪割而生有之粗邊及尖角。可銼磨移去之。在一吋厚度以上之試驗材料。可用機器銼磨之。但此種試驗材料不應再受其他處理。

(五〇)試驗材料不得加以煆燒或受任何熱度。否則必須在未試驗前。全部原料同時受同樣之處理。

(五一)冷彎試驗。須將被試驗材料用壓力或鎚擊雙摺之。至其彎度之內部半徑。不大於試驗材料厚度之一倍半。及其兩面互成平行時。而無折裂發生。

(五二)剖形鋼料之摺邊不及二吋寬者。此項彎曲試驗。可用壓平之剖形鋼料舉行。

(五三)熱彎試驗。先將被試驗材料赤熱後。急置于溫度不逾八十度(華氏)之水中。於戸內暗處察其顏色。然後將該試驗材料用壓力或鎚擊雙摺之。至其彎度之內部半徑。不大於試驗材料厚度之一倍半。及其兩面互成平行時。而須無折裂發生。

(五四)剖形鋼料之摺邊不及二吋寬者。此項彎曲試驗可用壓平之剖形鋼料舉行。

(五五)製成帽釘。須有下列試驗之結果。

(a)釘身於冷時鎚彎至兩頭接觸。其彎處外面。並不折裂。

(b)釘頭於熱時鎚平。其邊不可有裂痕。釘帽之對徑應至爲釘身對徑之二倍半。

(五六)一切生鐵須用强韌之灰色坯塊。不得雜有鐵滓、或其他劣質材料。其表面須光滑無酐合處、渣滓及其他缺點。

受同等熱度之生鐵。在沙模翻成一吋方之材料試驗時。須能於四呎八吋之淨跨度有中點支持五百磅之集中重量。

第十節　做工

(五七)在建築上任何部份。均應用最上等之做工。

(五八)除攀條 (Lattice-bars) 塡塊 (Fillers.) 及支板 (Stay Plats.) 外。一切

鋼料剪邊而非切邊者。須多留至少二吩地位。以備修光其面。

(五九)若鋼料須用全力。曾有一部份加熱或彎轉者。則全部份亦須軔煆。

(六〇)鎚入之帽釘。須全塡滿釘眼。釘帽與眼之中心須全相合。若屬可能。須用機器鎚釘。

(六一)釘帽須完整。與其所附之面必須完全接觸。必要處可錘成平頭。全部工程中同徑之釘。其帽當大小一律。必要處亦可用平頭帽。

(六二)釘眼之排列務須正確。衝鑽祇可於接合數部併爲一體時用之。且不可過度用力致洞眼週圍有損。

(六三)一切釘眼若爲壓穿者。所用之壓穿器之對徑。須較釘之對徑小一吩。而後修大之。使較擬用釘之直徑大四分之一吩。

(六四)一切修洞當用盤旋鑽孔機。不可用圓碓形修眼機。洞眼與各部份之外面須相交成爲直角。釘帽下尖銳或突起之邊。於釘未鎚入前。均須移去。

(六五)一切接頭釘眼不鑽達襯板者。在各相接部份暫時合置之時。應須增大。

(六六)鐵料厚逾半吋者。不許壓洞。祇可鑽眼。

(六七)已成之鋼架各部份。務須正確。無處彎曲、紐結、以及各部份之間。無有開縫。等壓力鋼料之相接面。須光平及完全緊合。使受力平均。

(六八)一切露面鋼架之塡料及鑲接夾板等。其端與凸邊相連處。當充分接合。加漆密封。防水流入。

(六九)若鋼料用螺絲釘連接者。洞眼須擴鑽至平直。螺絲釘當旋轉適合。所用各釘之螺絲。應爲(Whitworth.)式。其帽蓋應轉緊。

(七〇)一切鋼門其圍徑須修至十分正確。成爲正圓。以配合洞眼條或座板。鋼門座面須磨光。座板之任重面。亦須磨平

(七一)一切底板須用螺絲釘繫於磚、石、或混凝土之支柱上。繫脚螺釘須爲軟鋼質。而有冷壓壓成之螺絲。其螺絲部份試驗時。須較無螺絲部份有較大之强力。

第十一節　試驗

（七二）本局查勘員得請求作載重之試驗。加於任何一層樓面、屋面、或其他建築物上。試驗重量較設計所擬之活動載重量。不得大於一倍半。

（七三）關於與鋼料並用之一切鋼骨混凝土建築物。須依照鋼骨混凝土規則之所規定加以試驗。

●華式新屋建築規則

▲備忘錄

本局盼屋主及請領營造執照者。對於下列事項特別注意。為防疫起見。須注意使一切房屋內。無鼠類藏身之空穴。

▲定義

（一）本規則內以下所用之字句。各有確定之意義。除遇有該字句之處。以致上下文或主旨不能按指定之意義解釋而發現矛盾不合外。均適用之。

工部局（Council.）意為上海洋涇浜北首租界地皮章程內所指定上海西

人之市政參事會。

華式房屋 (Chinese Building.) 爲華人居住高度不逾二層以上之房屋。其載重除防火墻外由柱子載任之。

新屋 (New Building.) 包括任何房屋。建造於本規則開始實行之後。或重建拆至二樓以下之任何房屋或將原非居人之房屋。改造爲華人之住宅。或將原爲一所之住宅。改作多所之住宅。或加高墻身。

▲改造及加造

(二)房屋之每一加造或改造。及爲任何其他用途而有之任何工作。不論在屋之內外。或在屋上者。(除必須之修理不關及外墻或隔墻之建築者外。) 該項改造、加造、或其他工作。均須依照本規則所適宜於新屋者爲要。

未得本局之同意。房屋或其一部不得改造或改成另一樣式。爲本規則內關於房屋分類之規定所不符者。

▲圖樣

（三）請領造屋執照之請照單。當用本局特備之紙。該紙可向本局查勘員（Council's Surveyor.）辦公室內索取。不取分文。呈交請照單時。須附同房屋下層圖、及剖面圖。比例尺不得小於每吋作十六呎。表示屋址四面界限。及通路之全面積地盤圖。比例尺不得小於每吋作五十呎。指路圖不得小於每吋作二百呎。

▲下列各點。須詳細註明。

（a）一切墻身之厚度。及一切房間之平均高度，

（b）屋址上全部有效陰溝、及擬設之新溝。開明大小、方向、及斜度。

（c）表明擬造新屋之地位與公路。或最近小路之關係。

若擬造新屋非普通住宅或商店者。須附同正面圖一張。比例尺與下層圖相同。用以表示擬造新屋之種類。

圖樣須備兩份。一份須用墨水繪於蠟布或晒印於布紙上。經核准後其一留存本局。副本發還。加蓋工程處印章。即認為業經核准。發給執照。建築時須將

蓋印之圖樣存於建築之所在地。以俟本局之查勘員或授權之助理員查閱。該員等於建築時。得自由出入查閱。毋論有無本局之查閱凡請領執照者。對於本規則事項隨時須負履行及遵守之責任。

▲費用

（四）請照單須附下列費用。

住宅或店鋪。

房屋四所（或以下）及附屬之外屋……………………銀四兩

每加一所……………………………………銀一兩

附註——爲計算上述之費用起見華式房屋一所。除去空場不計。該地之面積。不得逾過四百方呎。

▲例外房屋

（五）例外房屋。（若茶館或建築之特別方式、如任重跨過房屋二所或以上者。）務須建築使本局查勘員滿意。該員自當注意該屋爲特種之用途。

▲屋址之地平線

(六)擬造新屋之一切地面。應高出人行道之面。若無人行道之處。當以最近本局公路之起拱點爲準。每一新屋之下層平面、須高出人行道、或最近本局公路之起拱點。至少八吋。

▲屋址之準備

(七)下層每間之地板。須鋪於至少三吋厚。搥緊之柏油混凝土層之上。每方厚計三吋。此項混凝土。當以四分之一吋之石子、與十咖倫熱柏油和透。或鋪於搥緊之水泥混凝土層之上。厚計二吋。其成分。水泥一分、黃沙三分磚瓦或能經過一吋篩眼之碎石六分。混合而成。上述任何一種材料、當鋪於五吋厚之上等灰漿混凝土之上。使地板與混凝土之間。無有空隙。

▲鋪面

土地下有發臭味之動物。或植物質。或未堅實者、其上不得建造新屋之地基。

（八）廚房、廁所、及相連之空地地面、如後天井天井、或須置污水之處及一切里弄。均須鋪以上等水泥混凝土、花崗石塊、圓石、或其他核定不易滲水之材料。附有相當之斜度通水達溝內。

▲里弄之寬度

（九）里弄須有以下最小之寬度不計洋台、木裙板、屋簷、或樓梯。

里弄	寬度
兩面前門相對之里弄	十呎
一面爲前門、一面爲石庫門、或後門。或房屋之側面、或墻身、或籬笆之里弄。	七呎半
專通一排或數排房屋之里弄	十呎
通屋後廚房、或一層高之廂房之里弄	三呎
通屋後廚房、或二層高之廂房之里弄	五呎

（一〇）每一華式房屋。須有前後通路。對於上述之最小寬度。除洋台、木裙板、屋簷、或樓梯不計外。須無一切阻塞。

若一排房屋之長度不逾六十五呎者。房屋可背靠背建造。僅備有從前面通達之里弄可矣。惟此項規則。不得適用於該基地上建築房屋之數。在百分之十以上。如面積爲五萬方呎者。不得有一個以上如此建築之房屋。餘可照此類推。

▲門樓

（一一）門樓建於里弄上。其墻身至少須用八吋半厚之堅實磚料砌造之。不可含有任何木料。其樓板須用避火材料建造。使本局查勘員滿意。該項門樓除廂房、廚房、及天井外。不得過貼連房間一間之深。

▲廁所及小便處

（一二）每一茶館、及工業用途之房屋。或僱有十人以上之商店。當有使本局查勘員滿意之廁所、及小便處之設備。爲僱員或來賓之用。每一大小便處之設計。須經查勘員核准。自地板面起至少有四呎高度之墻身。須用黃沙水泥或他種不滲水材料粉面。並用有與外面空氣流通適當之通氣洞。惟不得與任何

房屋通氣。或開洞口。

▲墻基及墻脚

（一三）每一房屋之墻身、柱子、及煙囱。均須安置於適當墻脚之上。該項墻脚當安置於上等四與一之石灰或水泥混凝土上。或任何堅實材料堪爲墻基之上。在八吋半厚之墻下。該項墻基之最小尺度。須有一呎半厚度、二呎半寬度。每一墻之最寬部份。其墻脚每邊之突出須等於墻身所有厚度之半。除非有貼隣墻身阻碍。在貼隣之處可免去突出部份

墻脚在項部收進一層。或逐層收進。自墻脚底部至墻身底部之高度。至少須等于所載墻身厚度之半

墻基所掘之溝。未經本局查勘員或其授權之助理員核准前。不得安放混凝土。

▲墻身

（一四）除正面墻身外。每一墻身用爲包多間房間之圍墻者。至少須有厚度八吋

半。墻身（非防火墻）之建築。其下不得凸懸任何部份。（建築物之美術飾品或建造合式之壁肩除外）

任何墻身與他墻交角建造者。須砌合適當。

構造分間墻之磚料。不得小於四吋之厚度。並須達屋頂。

住宅、店舖、或石庫門中不得建築空磚墻。或條板加灰泥之空斗墻壁。

▲天花板

（一五）下層房間中天花板之建築。須使天花板及上層樓板之間。鼠類不能出入。

▲防火墻

（一六）一排房屋中、每六十呎須砌一防火墻。若沿轉角之處。此距離繞角量之不得過七十五呎。

除經本局查勘員特許者外。任何防火墻中。不得有任何一種之開洞。

任何外部防火墻。距最近房屋不及十五呎者。不得開有洞口。

防火墻之最少厚度須爲八吋半。用堅實之磚料。砌出屋面至少高二呎。與屋

面之斜度相交成爲直角。展過房屋前面及後面柱子外之中心線。至少須有一呎。在二層樓樓面下。至少亦爲一呎。房屋後面及後面之屋簷落水管之前部。須建有突出之壁肩。防火墻必須遍達廚房及廂房之後部、其厚度與正屋內者同。一切防火墻。須用磚或其他堅硬而不易燃火之材料建築之。砌合得宜。用上等灰沙使之緊結。洋台之橫過防火墻者、須有禦火之分隔。

木質任重、擱柵、或柱子。不得造於防火墻之內。

木質任重及擱柵之擱於防火墻上者。須用磚、石、鉄、或他種核准材料所成之壁肩裝置堅固於墻內或用使本局查勘員滿意之其他方法支撑之。

▲太平龍頭

（一七）任何一方華式新屋內。其面積在一畝以上。而任何部份距任何公路在二百呎以上者。若本局認爲必要時。應由業主出資裝設本局規定之二吋半太平龍頭。數目由本局核定。接通上海自來水公司之總管。

▲擱柵

（一八）一切地板擱柵須有至少三吋沿游木（Bearing）置於每端。

▲屋頂洋台等

（一九）一切屋頂須用片瓦、金屬、或他種不易燃火材料蓋鋪。若爲不傳電之材料本局查勘員認爲無易燃性者。則屋頂上可無庸蓋鋪上述之物料。

一切洋台、木裙板、及屋頂上之建築物。須使落于其上之雨水。即可流入適當之水槽或簷溝中。其最小之剖面面積爲九方吋。由此下達水管。接至明溝或有防臭設備之暗溝。

▲烟囪及烟道

（二〇）一切出煙或出火星之煙道。或管子之裝置。須與易引火之材料遠離。其距離由本局核定之。並須高出而不連屋簷。在接連公路公弄房屋之前面。不得裝置管子。一切烟道須用灰沙粉光。四邊至少用四吋厚之磚料。以上等灰沙砌闈之。若距離自裏墻起不及十吋者。任何木料不得插入圍烟道之磚料內。

▲突出公路之建築物

(二一)木裙板、及洋台突出公路。不得過三呎。木裙板、洋台、當高出公路。前者爲十四呎。後者爲十一呎。屋簷自柱子前線、或後線之中心點起。不得突出二十二吋。屋簷凸懸於公路上。在洋台線之外。不得挑出十二吋。踏步或門檻不得突出公路或人行道之上。門口 (Doorway.) 及下層之窗。不得向公路或人行道開啓。

▲材料

(二二)所用之一切磚料。須堅實燒透。砌置平齊。用上等石灰一份。上等黃沙三份。所合成之灰沙砌就。柱子、長桁、屋架、及地板擱柵。均須用上等硬木裝置。其接合務須適當。

▲空氣地位、通氣等

(二三)在每一方房屋內。爲各房屋關係。當備有無阻碍之空地。等於地面面積十

二分之五。平均分配於該一方地上。俾各房屋有適當之通氣。若爲接近公路之房屋。該路五呎之寬度。可算在空地之內。於特種情形中。本局可許另用他法。使房屋之四週有充分之空地、

在遮蓋之天井中。有永久通氣之一部份。該天井之一半面積。可認爲本規則所需之空地。惟遮蓋屋頂兩邊之通氣地位須等於不少該天井面積三分之一。

於例外之事件中。因地形或地位大小關係。以致不能備有符合本規則上述所需之空地限度。本局得酌量情形、變通辦理惟備有適當之通氣。本局方能對此項變通辦理。認爲滿意。

每一居人之房間。包括廚房在內。須有平均不少於八呎之高度。並備有直接與外面空氣流通之窗一扇或幾扇。窗之面積。至少須爲地板面積十分之一。

▲陰溝

(二四)(a)陰溝管之裝於地下者。應用不滲水及不吸水之物料。如石質、或水泥

混凝土製成。內部須完全光滑。形式正確。經本局查勘員核准。

(b)一切陰溝管子。須有適當之尺寸。如爲總陰溝。內直徑不得小於六吋。他種陰溝管子。內直徑不得小於四吋。排置時。須有相當之坡度。用不滲水之管子。互相接合。接縫處。須用水泥膠密。不使漏水。

(c)除用其他方式不能建造者外。陰溝不得經過屋下。若必須經過者。當用鉄管。如下述裝置。使該陰溝之最高點與該屋下層地面間之距離。至少等於全部直徑。

在可能時。一切如此裝置之陰溝。於屋下當完全成爲一直線。除用鉄管子外。須全置於品佳質硬之水泥混凝土內。並遮蓋之。四週厚度。至少有六吋。該項陰溝之每端。須有適當通溝之方法。

(d)任何陰溝之所有進水溝頭。非爲該溝通氣而設者。須有適當之防臭設備。

一切流水溝。須用本局查勘員所核准之材料及計劃建築之。

(c)任何陰溝之交义處。不論立放或平放。不得以直角交接。但每一支溝。或附

屬溝之接入另一陰溝者。可與該陰溝流水之方向斜接之。惟斜接之角度。不得大於六十度。

(f)陰溝管子之下。應鋪至少四吋厚之灰漿或水泥混凝土。該項灰漿或水泥混凝土應展過陰溝管子每邊。至少爲三吋。陰溝管子不得在其接頭處(Socket)撐住。

(g)每一房屋之陰溝。須有正確坡勢。達其全部之長度。如此。則接連公溝之部份。與最遠進水溝頭。方得流通。

(h)陰井當用磚。或他種堅硬而不滲水之材料製成。內部面積爲二呎見方。並用塞門德水泥將內部底面及四邊粉光。配以足夠堅固及核准式樣之石質、或鐵質之蓋。每隔若干距離。設置一具。依照陰溝之直接長度。每百呎內。不得少有一具。陰溝轉彎之處。亦須裝設。陰井之蓋須與公路、小路、天井、或地板之地面平齊。若係蓋沒者。則其地位須用記號示明於鄰近之墻上。該項陰溝之盡頭處。亦須備通溝、窗或陰井。

(i)在未經本局授權之職員檢閱或核准前。不得將陰井遮蓋。
(j)凡陰溝之接連公溝及陰溝之任何部份須安放於公路下者。須由請照人出資本局代爲做就。
(k)在未與公溝接通前不得先設房屋之陰溝。
(l)每一房屋地面上之明溝。當用上等水泥混凝土。或他種不滲水之材料。築弓形剖面之導水道。傾斜合式。接達有隔氣設備之水溝。或有潮之小浜。或由本局查勘員核定之方式。處理之。
(m)一切傳水管子及每一房屋內運出雨水。或汚水之管子。均須裝出於該屋之外墻。由明溝流入有隔氣設備之陰溝。其距離至少爲十八吋。或經過塗油之隔氣瓣式樣爲本局查勘員所核准者。若該項管子經過公路之上者。則須接達一水溝。由本局供給及裝置。而由請照人出資。

▲廚房天井等之舖面

(二五)廚房、廁所、小便處及相連之空地。如後天井。或蓄有汚水之處。均須舖面適

當用。

(a)三吋水泥混凝土蓋於三吋灰漿混凝土之上。或

(b)水泥混凝土四吋。或

(c)用瀝青塗於混凝土之上。或爲本局查勘員所核准之他種不滲水及不易朽壞之材料上。

使有光滑不滲水之鋪面。具有適當之斜度。導入有防臭設備之陰溝。

●牛乳棚建築規則

下列之建築規則。適用於一九二五年十月一日以後。新建之甲等牛乳棚及一九二九年十月一日後。所建之乙等牛乳棚。

(一)牛乳棚之地址。應較附近路面至少高出三吋。

(二)須依照本局之規定。建築水溝。接通本局之陰溝。或有潮之小浜。由本局核准。

(三)牛舍之地板。須高出屋址六吋。用水泥混凝土。或他種堅硬不滲水之材料建築之。須達明溝。使掃除時。能迅速流入屋外之陰溝。

(四)每一牛舍容牛一頭。其所佔地位。至少須有八百立方吋。自地板至屋簷之高度。不得低於九呎。每一牛舍至少須有三而之空地。俾可由窗或通氣之設備而俾容納光與空氣。窗之寬度至少五呎。若牛舍有一面或多面接近公路。則公路所備之空地。卽可認爲充足。

每一牛舍須有空場一處。或多處。其上全無房屋。其面積如屋內容牛一頭。當備有不少於四十方呎之空地。牛乳棚所有空場之面積。不得少於六百方呎。每一牛乳棚。當有光滑而堅硬之地面。裝以適當陰溝。其地位距離牛乳棚十碼。以備堆糞之用。

(五)由墻中及屋頂中之窗傳光。窗之總面積。每牛一頭。不得少於三方呎。所備於墻中及屋頂中之窗。及其他洞口。須使傳光有效。通氣適當。達於牛舍之每一部份。

（六）藏乳、或藏他種出品、裝乳、製備。或乳瓶及他項用具洗淨。消毒、或儲藏之室。其墻四週。當做五呎高之水泥。或爲本局所核准之他項不透水材料之護壁。該室之地板。須用水泥、磁磚、或本局所核准之其他材料製之。做有斜度並備有明溝、或水道。俾掃除時。能迅速清潔。

（七）牛棚不得與藏乳、或藏他項出品、裝乳、製備、或乳瓶及用具洗淨消毒、或儲藏之各室。及職工宿舍。直接開通。藏乳、或藏他種出品、裝乳、製備、或乳瓶及用具洗淨消毒、或儲藏之各室。亦不得與職員宿舍開通。

（八）每一牛乳棚。須備有由本局核准之充足給水。

（九）每一牛乳棚須備有熱水爐。或能由本局核准之他項供給熱水之適當設備。

（一〇）牛乳棚之房屋。須遵照本局隨時規定關於一切建築及衛生設備之規則。

（一一）未得本局之允許。任何牛乳棚之房屋。不得改造。或加造

（二二）建築牛乳棚者。或擬將現有之房屋。改作牛乳棚者。須備該屋之完全平面圖及剖面圖二份。呈請本局核准。圖中之比例尺。每吋不得小於八呎。表示該屋各部之地位、式樣、及各部尺寸之大小。並每一處之用途。同時並須呈繳該屋之地盤圖。圖中之比例尺。每吋不得小於五十呎。表示該屋之地位。四鄰房屋之附屬物。前面公路之寬度、及地平面。後面公路或小路。該屋下層之地平面、及附屬空場之地平面。該項圖樣。尙須表示擬設之溝道。每一陰溝之大小、深度、及斜度。陰井、防臭設備之地位。不論經有本局查閱與否。凡請領執照者。對於本規則事項。隨時須負履行及遵守之責任。

（註）以上公共租界建築規則。乃由英文原本譯成。如發生與原本不符處。當以原本爲準。

●法租界

法公董局之建築規則（譯文）

▲執照

擬修理房屋之業主。可向工程師提出書面之請求、註明該房屋之所在地。擬修理之性質。以及工作時期之久暫。十四天內請照者可得本局之執照。設有不准。則當將不准之理由。告知請照人。

進行修理房屋工作而不提出書面之請求發給執照者。應處以自一元至一百元之罰款。

如業經駁斥不給單照後。仍違令進行工作者。應處以自五十元至一百元之罰款。並另加拆除已成建築之費用。此項費用之收取。與收巡捕捐同。

▲佔用

房屋之任何部份。卽如邊石、或外部樓梯。不得佔於公路之上。違此規者。當處以自一元至二十元之罰款。

門或鐵門不得開在街上。以致突出界外。違者當受同樣之處罰。本局雖有權移去此等妨碍之物。但通知業主後。該項費用仍歸業主担負。

招牌之懸於人行道上。至少高度須爲二一糎・二五。

請求執照書至少須有用法文者一份。

▲排水管

凡接近公路之屋主。當妥爲保持陰溝及水落管之應用。並將水落管與人行道上之流水管。或陰溝接連。水落管須用熟鐵製成。自人行道之地平面起。須有一糎之高度。違犯此項規定時。當由本局道路委員會(譯文)通知該屋主。通知後八日內。須照指示之法修理。否則該屋主須負不逾十元罰款之責。並另加本局道路委員會指示修正費用。此項費用之收取。與收巡捕捐同。

▲籬笆

荒地之業主。須將空地圍以堅固之木籬。並時加修理整齊。該地之地基及水溝均須填高。俾雨水或他種之水。不致沈滯其上。凡業主收到道路委員會之通告後。一月內仍不遵照此項公共衛生之規則進行者。應負不逾五十元罰款之責。過期一月。仍不遵照辦理者。處罰加倍。即無須再給通知書。多則按月類推。

▲衞生

道路委員會收到本局衞生處之通知後。當卽知照該屋處於不潔狀態中之業主。令其採用必要之清潔工作。若該業主在限期內不進行（限期於通知書內規定）本局衞生處及工程師所定之辦法者。則應負自一元至五百元之罰款。如在重訂之限期（與初次所訂之日期相等）內仍不遵辦者。則當加倍處罰。此外委員會指示工作之費用。亦須由業主負担。此項罰款之收取與收巡捕捐同。

▲垃圾

凡未得本局許可、及未與本局工程師商訂、簽立合同之任何性質之垃圾。均不得堆集於公路上。如欲堆集垃圾者。須提出書面之請求。開明請求人之姓名及詳細住址。擬堆垃圾地面之確定地點。每日堆集之容積。及所需之時日。本局當徵取移置費。每一立方呎洋二角。此費之收取。與收巡捕捐同。

除特別准許者外。不得於晚間堆置垃圾。如經特許者。在有垃圾之處。須備適當之紅燈。此項燈光。至少在五十呎內卽可望見。在夜間堆置。因事前未加預防而

發生之任何不測事件。概由堆置者負責。

違犯此款者。須處五元至百元之罰款。

除特許者外。自六月起至十月止。禁止掘土及運土爲塡高之用。

◉新屋

▲執照

凡任何業主。欲在其基地上建造房屋者。須向本局工程師提出書面之請求。述及工程大約時間之久暫。

在此項請求書內。須開明擔任該項建築營造人姓名、住址。附呈擬造房屋之地盤、及設計圖樣。

在該項圖樣上。須詳細表示房屋之用途。最近相關公路之地平線。擬造溝道之剖面圖、斜度、及管子種類。爲探查及洗滌水坑所用之進人洞之所在。車行道及內部小路地面之舖法。車行道及小路所用自來水龍頭之位置。房屋各層墻垣之

剖面圖蓋屋頂之方法。總之一切示明之緣由。爲求該項建築之極合衞生而穩固堅實之謂也。

戲院、茶館、旅館、及一切工業用途之房屋內。容集十人以上者。須備有廁所。廁所內之墻面。須用水泥粉光。並有自外面流入適當空氣之設備。

十四日內。業主當得允許或拒絕之通知。倘屬拒絕者。通知書內當述明其理由。業主當變更原圖樣及計劃。嚴格遵守定章。重呈核准。

未經核准而先自造屋者。須處以自一百元至千元之罰款。若屬必要。而對於此公理之不存偏見。須另加拆除之費用。

▲界址

營造人於沿公路開工掘做地基之前四日。須用書面通知本局道路委員會。該委員會當於四日內。劃淸馬路之界綫。營造人須負責保持對直界綫之標樁。並嚴格遵守之。如經特許者。在公路地平線上。准墻基之底部突出十六糎。

未經呈請道路委員會劃界。或未嚴格遵守界線。不論其爲忽略或有意。或拔

去所釘之樁。其違犯者可受自五十元至一千元之罰款。不依照界線所砌之墻。本局委員會有權代爲拆除。費用由營造人負擔。如營造人延期不繳。業主卽須負責賠償。

▲溝

道路委員會須將該屋陰溝接通公路之溝之費用。登入營造人或業主之賬內。由工程師估價。如該估價不能同意者。當由本局解決之。並在完工後。如收取巡捕捐式。向營造人或業主追繳。

如欲更換或修理在路中之舊溝。爲私屋排水之用者。該項工程歸道路部份辦理。但該項費用須由屋主負擔。

建築期內。營造人須採取必要之預防方法。並遵守道路部份、或巡捕房所定之規則。使材料不致墮於公路中。倘因忽略以致發生任何不測事件。卽無特別通知預防書之收到。營造人亦須負責。如營造人規避。則由業主負責。違背此款者。應處自一元至五十元之罰款。如再犯。當加倍處罰。

▲不衞生、不合宜、或危險之建築

造屋之請求書中。須詳載建造該屋之目的。如堆集、或從事其他用途者、以及各種材料之名稱。俾本局能攷慮該屋對於公共是否合宜。並經衞生處及工程處調查後。執照之批准或駁斥。卽可决定。

任何人建造任何房屋。(或設立工廠)應照上述事項。分類註明。若事前未得本局之執照者。須處千元以內之罰款。並得飭令限期封閉。

▲建築執照收費如下

●西式房屋之執照

(a.)磚料、或石料所建之房屋。擬用爲住宅、店舖、貨棧、汽車行、或其他類似之房屋。有五百六十立方糎(卽約二萬立方呎)者。……收費六兩。

(b.)每加一百一十二立方糎。(卽約爲四千立方呎或其中之一部份)……收費一兩二錢。

(c.)九方粎。(卽約爲一百立方呎或其中之一部份)……不收費。
(d.)收費之增加依照房屋立方容積之多少計算。
(e.)不及五百六十立方粎(卽約爲二萬立方呎或以內)之房屋……收費四兩。
(f.)更改已經核准之圖樣……收費二兩。
(g.)改造不及一百四十立方粎之舊屋……收費一兩。
一百四十粎以上之加造認爲新屋。
(h.)若圖樣表明同樣房屋爲連續一貫而在弄內者。(卽聯合爲一)則依照相連五幢或五幢以下之每貫收費。第一幢收全費。餘收半費。
(i.)若圖樣表明連續一貫之同樣房屋。而彼此分離者。每幢分別收費。
(j.)屋之立方容積。算至屋面止。每一汽樓載於圖中。備爲住室之用者。計其立方數。須以面積乘高度二粎四〇。(約八呎)
(k.)借用公路。其長度不逾房屋之前面。其深度不逾人行道寬度之一半。每日每方粎收銀一分。

私有汽車間。——接近公路之每間。…收費四兩。

私產或私路上之汽車間。——相連之汽車間組成房屋一所者。五間或五間以內之每組收費。第一間全費。餘均半費。五間以上。例須照五間所成之每組收費。

●華式房屋

(a.)住宅或店舖。至少照三幢計算。…收費六兩。

(b.)每加一幢。…………………收費二兩。

(c.)計算華式房屋之面積。天井、弄路除外。有三十六方粎者。(卽四百方呎)暫用公路地面費……每方粎每日收費一錢五分。

(d.)每一房屋擬用作製造廠、或工場之用者。含有面積三十六方粎。(卽四百方呎)……收費三兩。

▲小工程

(e.)護牆或磚圍牆每九方粎(即一方或一百方呎)收費五錢。

(f.)搭置鷹架爲修理或油漆門面爲期十五日者每幢收費一兩。

每加一幢爲期十五日者……………………收費五錢。

展期一月……………………………………收費一兩五錢。

(g.)掛燈、打笆、或掛招牌爲期十五天者(與搭鷹架同)收費一兩。

▲公路上突出物

凡能突出公路上之一切房屋建築物。如洋台、看樓、凸窗等須照下列規定之費。與執照費同時徵收。

西式房屋。—每層每方粎、或每十方呎…………收費五兩。

華式房屋。—每層每方粎、或每十方呎…………收費二兩。

塡泥爲期十五日者。…………………………收費五錢。

公共人行道上之慶祝牌樓。—地址費…………收費十兩。

前面之每粎加費。…爲期十四日者。…………收費二兩。

每展期七日。……收費二十五兩。

公路上之慶祝牌樓—地址費。……收費五十兩。

前面之每粎加費。…為期十四日者。……收費二兩。

每展期七日。……收費二十五兩。

幕簾之在公共人行道上者。……收費二兩。

接近公路遮日或遮雨之物。……收費六兩。

在弄內遮日或遮雨之物。……收費二兩。

圈圍空地。……收費五錢。

裝運材料為期三月者。……收費三兩。

裝置加戳司林帮浦（油池在業主產業上者）……收費十兩。

裝置加戳司林帮浦（油池在人行道上者）……收費三十兩。

糞池。——糞池溝組成之裝置。……二號式。……收費三兩。

三號式。……收費四兩。

四號式。……………收費五兩。

▲對於公路之界線

本局所規定各馬路之界線、曾由法總領事訓令公佈在案。民衆可向本局工程師辦公處詢閱。

如房屋突出於核定界綫之外。當卽令營造者停止任何工作。違此規者。無論如何。須負一百元至三百元之罰款責任。並將已成之工程立卽拆除。費用歸業主担負。

業主擬拆除或建造觸及界綫之房屋者。須遵照關於房屋條款之規定辦理。業主應讓之土地作爲公路者。當由本局按照讓地後。留剩之地價或最近隣地之價値償給。

▲有將倒危險之房屋

接近公路之房屋。發生坍倒危險之時、道路委員會當以書面通知使業主知悉。並令其在定期內拆除或修理。限期滿後。當由本局與業主各指定專家一人會

商。倘意見不合時。則由總領事再指定第三專家檢查。總領事根據專家之報告乃判決。判決後。該項工程由本局辦理。不與業主相涉。但費用須向業主收取。與收巡捕捐同。

若狀態緊急。本局僅就道路委員會之報告。立命進行該項工程。無須攷察及限期者。費用歸業主擔負。

倘發生倒坍危險之房屋。突出於規定界綫之外。該業主無權要求賠償。僅可得所讓出作爲公路之地價。依照讓地後留剩餘地。或最近地段之估價計算。

▲公共汽車間

如在住宅區域內。必須有避火材料之建築。與汽車間隔離。並須另有出路。太平門須加意照料。並時時處于良好使用之秩序中。

光、熱、氣、及通氣之法。均須核准。並在未經本局核許之前。不准改變。

在屋溝與公溝之間。須有斷離之防臭設備。爲通氣保持良好使用之秩序。並經本局核准。

爲儲藏汽油之用。須備一完全不易引火材料所建成之房間。無論如何。汽油之存量。不得逾一百咖倫。並須裝於封蓋之油桶。或封口之聽內。

一切電氣用具如蓄電池、鎔化爐等。或類似之用具。均須裝於特定之地位。用不易燃火材料之建築物。如鐵門等。與車間之其餘部份隔離。

●糞物流入公溝之規則

一、直接流入

(a)除遵照下列之特定規則外。糞物直接流入公溝、小浜及濠溝內者。一概嚴禁。

(b)糞物直接流入公溝、小浜、或濠溝內者。隨時由本局塞斷。不先警告。

二、抽水馬桶之糞池

(a)除經抽水馬桶之糞池者外。糞物直接流入公溝、小浜及溝濠內者。一概不准。糞池之式樣。須得本局同意。呈請本局衛生處驗看之糞池。須使工作完

全滿意。

（b）任何糞池經抽水之分析後。不能認爲滿意者。卽由本局塞斷。俟分析認爲滿意後。方准流入公溝。

三、核准之執照

（a）本局並不限定採用任何一種糞池之特別式樣。

（b）衞生處對於一切式樣。認爲滿意者。卽可核准。由該處發給執照。

四、新裝

（a）營造人欲得上述之執照者。可請衞生處處長發給。請照書內。包括裝法（附平面圖）及工作之程序。洗淨及流出之方法。若用細菌酸化存底者。當開明正確之成分。

（b）爲試驗該項裝置工作起見。請照者須備模型一具。裝於衞生處同意之處。該項裝置。須依照下列條件。

一、一切裝置之部分。須能容易進入者。

二、衞生處人員。可進其中任何部份。

三、備有適當裝置使之容易由糞池及於細菌酸化存底之出口處抽取液體之樣品。

四、通糞池之廁所。祇可爲限定之人數所用。該項人數當事前知悉。並不得變更任何限度。

五、每日流入糞池之水量。須開確數。

六、池須完全不漏水。

廁所內不得倒入防腐爛之藥水。

(c)業主、租戶及住於屋內之人。於用該糞池之前。當通知衞生處。

(d)除糞池業經證明與模型相同。註入執照內及上項條件均可履行者外。不能發給執照爲裝置之用。

(e)已給裝置執照之工程。仍須受本局之監察。衞生處當取液體之樣品。爲必要之分析。

若查有缺點。或未洗淨。該項裝置之業主當遵照指示施行。

(f)按照上述條件發給施用糞池之執照後。若查明有缺點。或未洗淨或於限期內並未採用改良缺點之方法。以後得隨時撤回該照。

五、已用之裝置

(a)在本規則公佈前一切已用之糞池。當通知衛生處。

(b)本規則公佈後六個月內已用之糞池未照第三條c項領執照者。將加禁止。

六、糞池之建築

(a)本局可介紹用下列方法建築之。

(b)水泥池〇、一〇(四吋厚)用四百五十瓩至六百五十瓩之塞門德水泥。坿〇、一二(半吋)之遮蓋。其合法每立方粎之寧波沙容六百五十瓩之塞門德水泥。如此可使該池不漏水。

最小之立方容量。可如下述規定。

一位至二位——一立方粍半　三位至四位——二立方粍三

較大房屋。如學校旅館等。可由衛生處特別酌訂。

(c)建築師、營造人、及業主可向本局索取核准模型之設計。不取費用。

七、公告

(a)祇有冲洗池內之水。可流入糞池中。

(b)一切糞池中。須有細菌濾清器。

(c)一切糞池。須有進人洞。如箱櫃之數。該項進人洞須容易進出。其蓋密封。

(d)池中不可有汽洞。

(e)池中之水。直達一較小之進人洞內、三〇正方。所處之地位。須使自池中來之液體物。易於抽取或察看。確定該液體物無有臭氣。若池有缺點。進人洞須正式封塞。惟蓋不得封閉。入口須便利。使本局代表可自由入內。

(f)臭藥水不准倒入糞池內。

(g)爲糞池不因外來(潮雨)之水而溢出起見。排除洞口之地平線。須常高出

公路。

（h）糞池用磚、或人造石製者內面粉黃沙水泥一層厚度計〇、二〇m/m

（i）直達糞池之內部通道須用熟鉄製成接縫處用鉛焊住。

八、有缺點之池

（a）糞池如有下列情形卽認爲工作上有缺點。當自由塞斷使不流入公溝。

一、若進人洞發出臭氣如第七條e項所述者。

二、若抽取試驗之結果證明有病菌存在。在任何情形之下。本局有權將該池封閉。

九、違犯本規則者。當受控告。

●公館馬路中之拱廊

公館馬路中。交通擁擠。爲解決此項漸行緊急之問題。並公共之安全、衞生、及利益計。所以法公董局當公佈下列之規則。

一九〇二年三月二十七日。本局議決公館馬路之寬度。定爲五十呎。以後該路之寬。定爲二十二粎五七。(七十四呎)馬路線如下所述。

在公馬館路之兩邊。遍達全路。即自外灘至敏體尼蔭路兩邊之業主。在重建新屋時。須備拱廊總寬度三粎六五。內計人行道之寬度三粎。柱子之寬度爲〇、六五粎。

自舖面至拱廊天幔之高。須爲七粎。自舖面至前柱子、或橫任重上之過梁。至少須爲六粎五〇。柱子中到中大檔者。當爲六粎至七粎。小檔者當爲三粎至四粎。屋主須令此等距離一律。並須注意上述三粎至四粎之距離。僅用爲華式房屋及門廊之入口。

柱子。——一切柱子須爲正方形。一粎高之勒脚。無突出部份。沿馬路正面。須長一粎。深〇、六五粎。

公墻之處。每一業主當各建一半柱子。勒脚突出柱面當爲〇、〇五粎。柱子之剖面面積當爲〇、九〇粎〇、六〇粎。用於拱廊中柱子上之美術線脚。得由業主之意旨建造之。建造柱子之方法。可依房屋之容量及是否重要而變更。當常有鋼骨混凝土之柱心。依工程之需要而設計之。勒脚可用石、或人造石爲之。

過梁。——過梁當用鋼骨混凝土製成。或用合宜之鋼梁置於柱子之上。外部以混凝土搗堅。或用鋼絲網紮緊。外粉水泥。

舖面。——人行道上面之樓板須用鋼骨混凝土製成。厚計〇、一〇粎。設計時。須備有載重之量數。家用者。每方粎三百瓩。公用及工業用者。每方粎五百瓩。裝置於支持柱子之過樑或横樑上。內墻可用磚料。

墻基。——墻基泥土之載重力。每方糎之面積。不得逾五百格姆。墻基在馬路正面線之突出。不得過一粎半。墻基下面之地平線。須在舖面下一粎半。

拱廊下及內墻柱子之地基。突出不得過一粎半。此項地基之最高地平線。在拱廊鋪面之下。不得過一粎半。此等地基中之空處。可爲本局作公溝、或供向本局租借之公司之用。

展角。——展角依照所接近之馬路。當有三粎或八粎之寬度。由轉角柱子勒脚之外角間量計。轉角柱子一面當臨馬路。一面臨展角。兩面當一樣做法。拱廊內人行道之轉角須與展角方向同。

退讓。——後附已製成之圖樣。表示房屋須按照高度後縮者。圖中之粗線。表示現有建築。在鋪面上其垂直高度。爲二十粎。並做成半徑七呎半之拱。與此拱相切。成爲四十五度之直線。細線或虛線。表示現有建築一部份之詳情及美術品。此中不得關閉。亦不得作爲居住之用。

落水管。——雨水管須直接與柱身相連。導水流入鋪面之溝道。底部須有馬蹄脚。

修理及維持。——修理時。屋主須於拱廊下。留出至少三粎高一粎半寬之人

行道。並須注意勿令材料墮於舖面之上。

房屋之外搭鷹架者。面臨路線不得過〇、五〇粎。屋主須維持拱廊、柱子、過梁、樓板等。內外部份之舖面。本局當加照料。

重造——若重造或大部份之修理。屋主須領有特別執照。方得暫時阻斷拱廊中之人行道。

拱廊下之突出物——拱廊中之舖面上。不准有突出之物。招牌之最低高度。距舖面當為二粎二五。招牌不可突出公路之上。即拱廊之外。

電燈——拱廊下之電燈。由本局維持。惟屋主當允許電燈公司為路燈用途。在柱子及牆上裝設一切所必要之吊鉤及托翅。

賠償——為請求建造該項拱廊。惟以第一次建造為限。屋主可向本局領取下列之償款。依照呈繳之圖樣核計。

拱廊之每一柱子……………五十兩

正面每一直線粎……………十二兩

拱廊頂之面積每方呎……………四兩

徵地償金。——拱廊柱子退縮之五十呎線照估價之根據加百分之十定價。

拱廊所佔之面積照估價三分之一爲根據加百分之十定價。

●附加建築規則——巡捕及馬路規則（建築類）

一九三〇年一月二十七日公佈

第一欵　對於隣產之義務

一、屋面排水。——廢水。——一切屋頂之建築須令雨水不能流入附隣之地面或公路上。

一切廢水及屋頂上之雨水。須導入公溝。

廢水及雨水。不准任其放射於舖面或馬路之上。

二、煙囱。——若煙囱之裝設。使鄰產屋主頗感可厭、或不便者。則屋主須將煙囱加高。或用他法改裝。

三、馬房牛欄等。——任何人靠近公墻或他家墻身、建造馬房或牛欄者，須在靠近該墻之處。另砌一堅實之磚料矮墻。以免濕氣透過。

四、爐、鎔鉄爐等。——任何人擬造鎔鉄爐、火爐、烘爐者。如爲靠近公墻。或鄰產之墻者。須於該墻與火爐墻之間。留有〇、二〇粎之空地。

五、田園。——可長至頗高之樹。種時須遠離界線二粎。俾枝葉不致懸達隣地。或公路之上。

六、窗。——凡墻內之任何窗洞正對隣戶者。而距界線又不及一粎九〇。不論爲俯臨與否。當認爲通氣洞。該通氣洞若在地層內。須距地板面二粎五〇。在上層內。須距樓板面一粎九〇。

若在墻中之該項洞口。開出在鄰界上者。須裝有欄杆、及窗框。並須向內開。

直接之視線。——任何洞口或建築物。如窗、洋台或外面樓梯之平台。可詳細見得鄰居者。不論開閉與否。兩屋間之界線。至少爲一粎九〇。

若所指爲窗。則一粎九〇之距離。自窗下墻之垂直面量起。至兩屋間界線

上之垂直線止。

若所指者爲洋台、樓梯、平台等。則此一粎九〇之距離。自該項建築物正面中欄杆之外面量起。至兩屋間界線上之垂直線止。

上列規定。不適用於

(一)私路。

(二)窗之裝於屋面上。俯視不能詳見隣居者。

(三)房屋墻中之洞口。面臨公路。該公路之寬度不及一粎九〇者。若該路爲私路屬於兩屋主者。上項規則仍適用之。

斜視線——(下列第一、二、三、圖)窗可斜見或在隣屋之旁者。須有〇、六〇粎之距離。自窗旁量起至界綫止。

Fig. 1
圖一

Fig. 2
圖二

Fig. 3
圖三

若有〇、六〇粎寬之簾與有窗之墻裝成直角達窗口之全部高度者。則上述之距離可減少

若兩屋中之角度不滿九十度者。則此項之窗洞當認爲有直接之視線。須相距一粎九〇。

向公弄之窗——向公弄、或公共小路之窗。認爲與公路上之窗同。不論公弄之寬度。

第二款　地平線

一、房屋之門檻。認爲入口之地平線。

總之入口門檻與地面層之間。若無其他踏步者。則此地平線作爲地面層。

二、一切房屋之門檻高出吳淞零點。不得低於四粎五〇。地平線由本局給與。

此項地平線可避免前二十年內曾發之任何大水。

三、鋪面不限與地平線齊。

四、鋪面在地平線下者。四呎五〇之地平線。當認爲基點。以之決定房間之高度。

五、鋪面在地平線之上者。則屋之基點。可認爲鋪面之地平線。

六、街道之地平線。如有變更。本局當指明採用之地平線。

第三款　房屋高度之規定

第一節　公路上之房屋（參閱附圖四）

一、房屋高度之量法。由屋線上所垂下之直線。沿線量之。

沿路線房屋之高度。不得大於路之寬度一倍半。路寬包括兩邊人行道在內。

上述之高度。若鋪面之地平線低於四呎五〇者。由

（a）吳淞零點上四呎五〇之地平線量起。

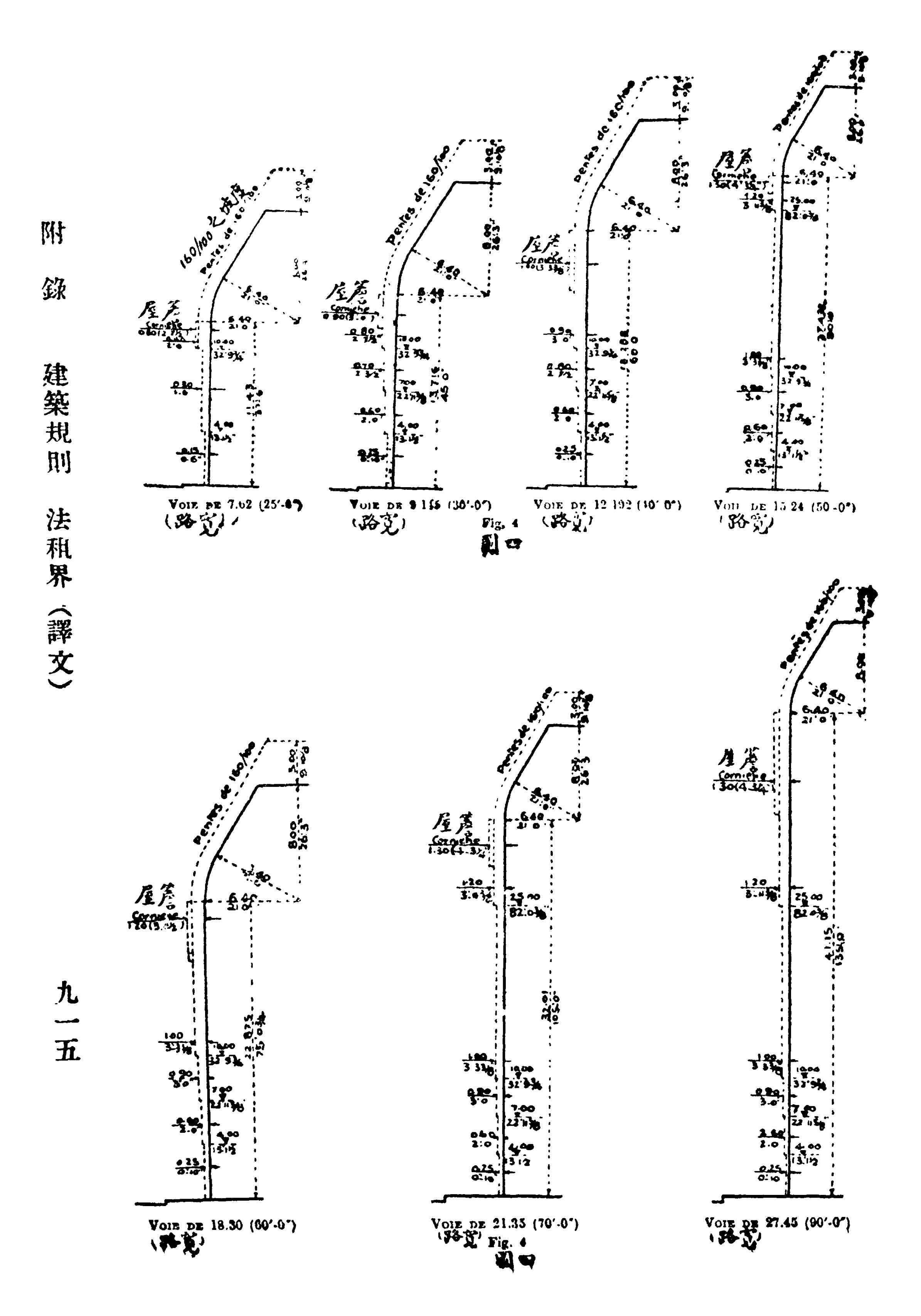


Fig. 4
圖四

Fig. 4
圖四

（b）若高出或平齊四粎五〇之地平線者。則由鋪面地平線量起。公路之寬度。由本局依照領事署須給關於公路及路界之命令決定之。若公路非爲平齊者。則正面可分爲數段。長度不得過五十粎。各段許用之高度。當在其中心點量起。若建造數宅不相連之房屋。則每宅之高度。當分別按照上述規則核計之。

二、若擬造之房屋。須高出上述規定之限度者。則最高之部份須收進六粎四〇之半徑。並繼續向上成爲六十度之角度。總高度不得過上述限度八粎。

三、由路線收進房屋之高度。當以將來意想上之路寬爲標準。此項寬度當等於現有之路。加房屋收進距離之二倍。

四、在寬度不等之兩路轉角處。房屋之高度得以較寬之公路爲標準。惟在狹路處門面之長度。祇能與寬路處之門面同。（卽兩路之轉角起）並不得超過二十五粎。

若在狹路處門面之長度超過二十五粎時。則增加部份之高度。須符合第一項所載狹路之寬度。惟本局可酌量辦理使門面成爲一律。門面之總面積、不得超出上述規定之許可者、

五、若房屋面臨三條公路者。則上述規則。視路之轉角而展廣。

六、若房屋建於沿空地之處。其高度當以通至該項空地之最寬之路爲標準。

七、若房屋建於空地與公路之轉角處。則沿空地之門面高度。當依照上述爲標準、沿公路門面之高度。當依照第四項爲標準、

八、房屋門面臨寬度不等之兩條公路而又無展角者、其高度當依照上述第四項爲標準。

九、房屋門面未達許用完全之高度者。則其餘部份可於需要時而增高之。但以不違背上列規則者爲限、

第二節　面臨天井或空地之房屋

一、若房屋高度自天井地平線起。不滿十二粎者、供起居室傳光及通氣之天

井。其面積至少須有三十方粎。房屋高度在十二粎以上。該項天井之面積。當按照房屋之高度以比例增加。每高二粎或以內。當加五方粎。

二、祇爲廚房需用之天井。不論房屋高度如何。最小之面積。當爲十五方粎。若房屋高度不逾十二粎。非供起居室或廁所傳光及通氣之天井。其面積當爲三方粎。房屋高度在十二粎以上。該項天井之面積。當按照房屋之高度。以比例增加。每高四粎或以內。當加一方粎。

三、若天井或空地上須覆蓋者。當用玻璃罩蓋。並備適當通氣洞。妥爲維持。

四、起居室用窗傳光者。該室不得少於自最低地平線起四粎。廚房之高度。不得少於三粎。

五、每一房屋有外墻接連隣屋者。墻中之一切洞口。當有如上述大小之天井及空地。

六、鄰屋業主、或營造人自願將天井或空地公用。則兩處可視爲一宅。照章備有所規定大小之天井、或空地。惟在開工之前。雙方當用書面通知本局。並

須訂立共同維持天井及空地之合同。該項合同於房屋存在時，均須遵守。

第三節　樓高

一、一切房屋如爲起居用者。每一房間自地板至天幔之高。至少須爲二粎七五。

二、如起居用之地下層、氣樓、及氣樓房間之高度。自地板起。不得少於二粎五〇。在上層中。此高度適用於斜天幔之最高部份，每一氣樓房間。至少須有橫天幔二方粎之面積。

▲墻基

墻基接近公路之突出及深度。

在公路上之一切墻基。當照下列規則建造。

墻基或墻基身之深度。在舖面平面線之下。不得少於〇、三〇粎。公路上之突出。不得超出一粎。

墻基不得突出一斜線之外。此斜線由房屋線突出〇、三〇粎及在人行

道之地平線下〇、三〇粎之一點起至房屋線突出一粎及人行道之地平線下一粎五〇之一點止。（第五圖）

公路之排列線
Alignement de la voie
0.30
0.30
1m00
1m50
人行道之地平線
Niveau du Trottoir

Fig. 5
圖五

鋪面或公路之開掘樹木、陰溝、或管子之移置。均由屋主出費修好。該項修理或改造。僅可由本局或授權之營行公用事業之公司辦理。

第四款　突出之建築物

第一節　房屋全部突出於不及三十呎寬度之公路上者。

一、路寬不及三十呎者。房屋正面之突出。當如下列之規定。

▲各種房屋

四粎高度以下之突出。不得逾〇、一五粎。

十粎高度以下之突出不得逾〇、三〇粎。

廿粎高度以下之突出不得逾〇、六〇粎。

二、勒脚之突出。不得逾〇、一五粎。

第二節　房屋全部突出於公路寬度逾三十呎上者。

一、房屋門面上爲美術線脚、勒脚、洋台壁肩等之用途者。其許有之突出限定如下。依照距離路面之高度而各有不同。該項突出物。如在四粎高度以下者。突出不得逾〇、二五粎。在四粎及七粎高度之間者。突出不得逾〇、六〇粎。

其他突出當視公路之寬度。以下表爲標準。

照下列高度許有之突出

路寬	7呎至10呎	10呎至13呎70	10呎至18呎28	10呎至22呎87	10呎至25呎	25呎至27呎43	25呎至32呎	25呎至41呎15
30	0.70	0.80						
40	0.80		0.90					
50	0.90			1呎				
60	0.90				1呎	1呎20		
70	0.90				1呎		1呎20	
90	0.90				1呎			1呎20

二、在第三款第一節第一項及第二項中之規定高度外。突出物須在與房屋門面線同心及平行之一線以內。並在沿公路門面之准許限度上。其垂直平面中。不得用超過八呎之數。

三、房屋門面之上部。如爲○、六○呎或以上之突出者。可圍以突出之凸窗。惟此項突出之總面積。自門面平行量起。不得超過該屋上部全部三分之一。若房屋面臨幾條公路者。關於突出部份之可用限度。每面當分別核計

之。轉角可依屋主之意旨爲斷。認爲一面或另一面之一部份均可。

在房屋轉角之盡頭。此項突出部份須在一線之內。此線在平面圖中。自轉角或盡頭之○、五○粎之一點起。至該線或門面上。成爲四十五度之角線。

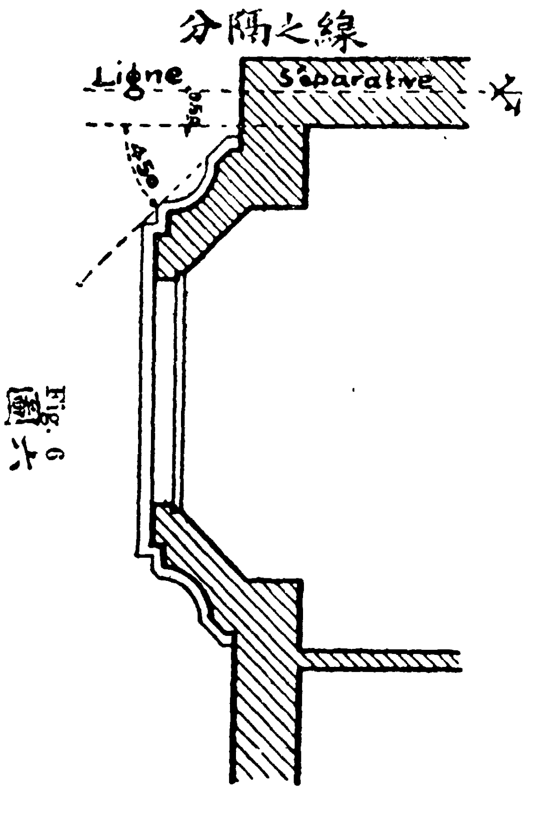


Fig. 6 圖六

四、雖有第一項之規定。但正門及地層上台口線之突出。如其高度距舖面不少於二粎五○之限度內者。可有○、五○粎。勒脚可突出○、一五粎。遍達門面之全部長度。

五、圖中之虛線。表示各種不同高度之重要台口線之最大突出之限度。在此項指明高度以下者。突出物不得超出門面每一特別高度應有之限度。

六、在重要台口線之上突出物不得展過門面長度五分之一以上。若房屋有平屋頂、可於屋頂上加造小建築。如需用之電梯間、蓄水箱等。此類小建築須繪在圖樣之內。其高度不得超出門面房屋高度三分之一。

七、雖有上項規條。惟軒樓及角塔等可超出圖中所示之限度。突出於屋頂之上。但垂直高度。依照規定不得超過門面高度五分之一。

▲處罰

第一欵　違犯上列每一規則者。可受自一元至二十五元之處罰。若於二年內重犯者。罰款得加至一百元。任何人因該項違犯。受有損失或損害。及(或)為謀公共利益之公董局得訴於法院。請求救濟。

第二欵　已請發給造屋執照者。或曾領得執照者。如不依照呈繳之圖樣建造房屋。或不依給照之條件。加以任何之修改。可受自一元至千元之處罰。且須拆除不合規則所建之部份。而所繳各費概行充公。

然本局可請法院令營造人自擇一途。或拆除不合之建築。或付罰款。該罰款就本局視違犯之程度公正處斷如下。

（a）侵佔公路——罰款以侵佔之面積並等於估價之六萬七千五百分之二十五爲標準，惟此項罰款不得少於阻碍人行道罰款之二倍。卽每年每方积銀十一兩。

（b）公路上面之侵佔。——平橫突出物。照面積計算。處罰爲估價之六萬七千五百分之十二。惟不得少於阻碍路面之罰款。卽每年五兩五錢。

（c）不符本局所核准圖樣之建築。——若立方容積。或房屋之面積有所增加。則因增加而有之罰金。其數爲普通費之三倍。若所犯者並不含有容積之增加。則所罰不得超過執照費之三倍。

上述侵佔罰款。經本局或法租界臨時治理機關攷慮後。有領事

之命令。得自由修改。

在本規則生效前已有之侵佔。新罰款亦適用之。但非追究已往者。

第三款　本規則並不强制屋主。對於以前建有之房屋加以改造。惟若有一部或全部房屋之重造或移置樹木則須遵照現有之規則。

第四款　責任——地主、屋主、及一切擔任建築工程者。務須注意所必需之房屋執照及其建築之房屋與該執照中之規定及本規則適相符合。

（註）以上法租界建築規則。乃由法文原本譯成。如發生與原本不符處。當以原本為準。